



**P U T U S A N**  
**Nomor 1973 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**MUSLIM**, bertempat tinggal di Jalan Batang Kuis, Gang Tambak Rejo Nomor 173, Dusun Buntu Belimbang, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

lawan

**HERMAN HASAN**, bertempat tinggal di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang atau Jalan Batang Kuis/Jalan Jambi Nomor 67-A, Kelurahan PD Hulu I, Kecamatan Medan Kota, di Kota Medan dalam hal ini memberi kuasa kepada Chan Wai Khan S.H. dan kawan berkantor di Jalan Kom. Laut Yos Sudarso Nomor 30-i Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Nopember 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada pokoknya atas dalil-dalil:

1 Bahwa Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak milik atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Desa Buntu Bedimbar bertanggal 23 Oktober 1989 Jo. Surat Ukur Sementara Nomor 4762/01/1989 bertanggal 11 Juli 1989, seluas 4.505 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus lima meter persegi) yang terletak di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas yang ditunjuk Sarinter sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik PTP IX;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Pasar IX;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Suminem;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik Boman Ginting;
- 2 Bahwa Penggugat membeli tanah objek perkara tersebut di atas dari Tajudin Saragih sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli Nomor 651/ 244/1992 bertanggal 18 Januari 1992 yang dibuat di hadapan Erwin NP, BA Camat Kepala Wilayah Kecamatan Tanjung Morawa selaku PPAT Kecamatan Tanjung Morawa;
  - 3 Bahwa adapun tanah objek perkara yang dijual oleh Tajuddin Saragih kepada Penggugat berasal dari Sarinten, yang dibeli oleh Tanjung Saragih dari Sarinten sebagaimana yang dimaksud dari Akta Jual Beli Nomor 176/174/1989 bertanggal 27 Desember 1989 yang dibuat di hadapan Drs. A. Sofyan selaku PPAT Kecamatan Tanjung Morawa, yang mana alas hak atas tanah yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Desa Buntu Bedimbar tersebut pada saat itu telah dibalik nama dan terdaftar keatas nama yang berhak yakni Tajuddin Saragih;
  - 4 Bahwa Tegasnya Penggugat membeli tanah objek perkara adalah sesuai dengan prosedur hukum, karena tanah tersebut jelas dijual oleh Tajuddin Saragih sebagai pemegang hak yang sah dengan didukung oleh Surat Keterangan Kelurahan/Desa Buntu Bedimbar Nomor 594/03 bertanggal 17 Januari 1992, dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT Kecamatan Tanjung Morawa, serta pada saat itu tidak ada silang sengketa dari pihak manapun juga tidak berada dalam agunan pihak ketiga ataupun sitaan dari instansi berwenang;
  - 5 Bahwa dengan demikian jelas Penggugat adalah pembeli itikad baik yang seharusnya mendapat perlindungan hukum;
  - 6 Bahwa akan tetapi setelah objek tanah yang dibeli oleh Penggugat, ternyata Tergugat tanpa hak secara melawan hukum telah memasuki, menggarap, menggali, mengambil dan menguasai objek tanah hak kepemilikan Penggugat tersebut, sekitar tahun 2002;
  - 7 Bahwa Penggugat telah melaporkan perbuatan Tergugat kepada Kepala Desa Buntu Bedimbar dan pihak Kepala Desa Buntu Bedimbar telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan cara memanggil Tergugat sebagaimana ternyata dari:
    - a Surat Kepala Desa Buntu Bedimbar Nomor 005/1323 bertanggal 12 Agustus 2002, Hal Panggilan;
    - b Surat Kepala Desa Buntu Bedimbar Nomor 648/1324 bertanggal 12 Agustus 2002, Hal Penyetopan Bangunan Rumah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c Surat Kepala Desa Buntu Bedimbar Nomor 648/1266 bertanggal 12 Agustus 2002, Hal Penyetopan Bangunan ke II;
- d Surat Kepala Desa Buntu Bedimbar Nomor 648/1285 bertanggal 27 Agustus 2002, Hal Panggilan ke III;
- 8 Bahwa ternyata Tergugat tidak pernah mengindahkan Panggilan dan peringatan Kepala Desa Buntu Bedimbar tersebut, sehingga Penggugat melaporkan hal tersebut kepada Camat Tanjung Morawa, dan untuk itu Camat Tanjung Morawa juga telah memanggil Tergugat tersebut sebagaimana ternyata dari:
  - a Surat PL. Camat Tanjung Morawa Nomor 005/588 bertanggal 19 September 2002, perihal: Penyetopan sementara kegiatan pembangunan rumah;
  - b Surat Camat Tanjung Morawa Nomor 005/536 bertanggal 3 Oktober 2002, perihal: Panggilan III;
  - c Surat Camat Tanjung Morawa Nomor 503/702 bertanggal 29 Oktober 2002, perihal: Penyetopan sementara kegiatan pembangunan rumah;
- 9 Bahwa akan tetapi ternyata Tergugat tidak juga mengindahkan panggilan dan peringatan Camat Tanjung Morawa tersebut melainkan hanya melalui Kuasa hukumnya secara tertulis pernah memberitahukan kepada Camat Tanjung Morawa dengan Surat Nomor 31/B/APS/09/2002 bertanggal 19 September 2002, Hal tidak dapat hadir memenuhi undangan dan penjelasan;
- 10 Bahwa oleh karena tidak ada penyelesaian sehingga Camat Tanjung Morawa telah melaporkan permasalahan tersebut ke Bupati Deli Serdang sebagaimana ternyata dari Surat Nomor 503/729 bertanggal 8 November 2002, perihal: Mohon tindakan;
- 11 Bahwa ternyata semua usaha Kepala Desa Buntu Bedimbar dan Camat Tanjung Morawa tersebut tidak pernah diindahkan oleh Tergugat;
- 12 Bahwa dengan demikian Tergugat yang telah memasuki, menggarap, menggali, mengambil dan menguasai sebagian objek tanah hak kepemilikan Penggugat tanpa ada izin atau persetujuan dari Penggugat selaku pemilik dan pemegang hak yang sah atas objek tanah sengketa tersebut dapat dikualifikasi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);
- 13 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut jelas menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik secara moril karena terhalang dan tidak dapat mempergunakan tanah tersebut serta kerugian materiil karena telah mengeluarkan uang untuk membeli tanah tersebut dan mengeluarkan biaya untuk mempertahankan hak-hak Penggugat yang nilainya tentu sangat sulit dihitung dengan sejumlah uang;

Hal. 3 dari 16 hal. Putusan Nomor 1973 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 14 Bahwa oleh karena itu kiranya cukup beralasan bagi Penggugat dalam perkara ini untuk menuntut terhadap Tergugat dan semua pihak yang bersandarkan/mendapatkan hak dari Tergugat agar membongkar bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat tersebut dan segera mengosongkan tanah perkara tanpa dihuni oleh pihak manapun termasuk semua pihak yang bersandar/mendapatkan hak dari padanya serta menyerahkan tanah perkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- 15 Bahwa adapun ganti kerugian materiil tersebut wajar dan patut dituntut Penggugat serta pantas dibebankan kepada Tergugat adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai Tergugat dan atau semua pihak yang mendapat/ memperoleh/bersandarkan hak dari Tergugat membongkar bangunan rumah di atas tanah hak milik Penggugat tersebut dan mengosongkan tanah perkara tanpa dihuni oleh pihak manapun, atau dengan suatu jumlah yang ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan keadilan dan keputusan;
- 16 Bahwa selanjutnya agar Tergugat dan semua pihak yang bersandarkan/ mendapatkan hak dari Tergugat tersebut tidak enggan dan atau lalai serta terlambat membongkar bangunan rumah diatas tanah hak milik Penggugat tersebut dan mengosongkan tanah perkara tanpa dihuni oleh pihak manapun serta menyerahkan tanah perkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, maka kiranya cukup beralasan Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar menghukum Tergugat dan semua pihak yang bersandar/mendapatkan hak dari Tergugat tersebut untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan Pengadilan negeri ini diucapkan sampai Tergugat dan semua pihak yang bersandarkan/mendapatkan hak dari Tergugat tersebut melaksanakan semua diktum putusan dalam perkara ini secara sempurna;
- 17 Bahwa untuk menghindari kerugian akibat sikap dan perbuatan Tergugat yang menguasai, menggarap, menggali dan mengambil tanah dan atau membangun bangunan diatas objek perkara, kiranya cukup beralasan bagi Penggugat memohon kepada Pengadilan agar menjatuhkan putusan provisi dengan memerintahkan Tergugat dan semua orang yang bersandar hak dari pada Tergugat agar menghentikan semua perbuatannya untuk menggali dan mengambil tanah tersebut dan atau membangun bangunan di atas objek perkara, selama proses



pemeriksaan perkara *a quo* sedang berjalan, sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

18 Bahwa kemungkinan besar selama proses pemeriksaan gugatan Penggugat dalam perkara ini masih berjalan, Tergugat akan terus menggali dan mengambil tanah atau mengalihkan, menjual dan atau mengagunkan objek tanah terperkara kepada pihak ketiga, maka kiranya cukup beralasan pula bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang sedang mengadili perkara *a quo* ini agar berkenan meletakkan sita penjaminan atau sita jaminan (*conserveitoir beslag*) terhadap:

a Tanah objek terperkara sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Desa Buntu Bedimbar bertanggal 23 Oktober 1989 Jo. Surat Ukur Sementara Nomor 4762/07/1989 bertanggal 11 Juli 1989, seluas 4.505 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus lima meter persegi) yang terletak di desa Buntu Bedimbar, Kecamatan tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas yang ditunjuk oleh Sarinten sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik PTP IX;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Pasar IX;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Suminem;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik Boman Ginting;

b Harga benda kepunyaan Tergugat baik yang bergerak dan atau tidak bergerak secukupnya guna menjamin gugatan Penggugat dikemudian hari apabila dikabulkan oleh Pengadilan;

19 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah sengketa hak milik yang berdasarkan pada bukti-bukti bersifat otentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 191 Rbg, Jis Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 sehingga sangat beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Pengadilan dan atau Majelis Hakim yang sedang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uit Voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:





- 1 Mengabulkan permohonan/tuntutan Penggugat dalam provisi;
- 2 Memerintahkan Tergugat dan semua orang yang bersandar hak dari pada Tergugat untuk menghentikan semua tindakan atau perbuatan yang menggali dan mengambil tanah dan atau membangun diatas tanah objek perkara, selama proses pemeriksaan perkara *a quo* sedang berjalan sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, terhitung sejak putusan provisi ini diucapkan di depan persidangan, apabila diperlukan dapat meminta bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia dan atau instansi yang berwenang;

#### Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam perkara ini
- 2 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum diktum putusan provisi dalam perkara *a quo*;
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita penjagaan atau sita jaminan (*consevoir beslag*) yang dijalankan dalam perkara ini,
- 4 Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
- 5 Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 651/244/1992 bertanggal 18 Januari 1992 yang dijual di hadapan Erwin NO BA Camat Kepala Wilayah Kecamatan Tanjung Morawa selaku PPAT Kecamatan Tanjung Morawa;
- 6 Menyatakan Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak milik yang sah atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 461/Desa Buntu Bedimbar bertanggal 23 Oktober 1989 Jo. Surat Ukur Sementara Nomor 4762/07/1989 bertanggal 11 Juli 1989, seluas 4.505 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus lima meter persegi) yang terletak di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, yang masih terdaftar atas nama Tajuddin Saragih;
- 7 Menyatakan Tergugat dan semua orang yang bersandar hak dari pada Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) terhadap Penggugat;
- 8 Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan atau semua pihak yang mendapat/memperoleh/bersandarkan hak dari Tergugat untuk membongkar



bangunan rumah diatas tanah hak milik Penggugat tersebut dan mengosongkan serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa dihuni oleh pihak manapun;

- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulan, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai Tergugat dan atau semua pihak yang mendapat/memperoleh/bersandarkan hak dari Tergugat membongkar bangunan rumah diatas tanah hak milik Penggugat dan mengosongkan tanah tersebut tanpa dihuni oleh pihak manapun serta menyerahkan tanah terperkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, atau suatu jumlah yang ditetapkan oleh Pengadilan berdasarkan keadilan dan keputusan;
- 10 Menghukum Tergugat dan atau semua orang yang bersandarkan atau memperoleh hak dari Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keengganan dan kelalaian atau keterlambatan Tergugat dan atau semua orang yang bersandarkan atau memperoleh hak dari Tergugat memenuhi/melaksanakan petitum gugatan Pengugat pada butir 8 dalam perkara ini, terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri ini diucapkan, sampai Tergugat dan atau semua orang yang bersandarkan atau memperoleh hak dari Tergugat melaksanakan semua diktum putusan dalam perkara ini secara sempurna;
- 11 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*);
- 12 Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini;
- 13 Apabila Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan Penggugat, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Kompetensi *Absolut*:

Bahwa tanah terperkara sebagaimana yang dimaksud di Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 592-1-47/DS/X/82 tertanggal 30 Oktober 1982, adalah tanah warisan yang belum pernah dibagi kepada para ahli waris almarhumah Sarinten. Oleh karenanya

Hal. 7 dari 16 hal. Putusan Nomor 1973 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Karena Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri (Pengadilan Negeri Lubuk Pakam) bukan Pengadilan Agama, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan secara hukum tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Para Pihak:

Bahwa Penggugat didalam gugatannya hanya menggugat Muslim (Tergugat) yang merupakan salah satu ahliwaris dari almarhum Sarinten, sedangkan ahli waris almarhumah Sarinten tidak hanya Muslim (Tergugat). Oleh karena gugatan Penggugat hanya menggugat Muslim (Tergugat) maka gugatan Penggugat tidak lengkap para pihaknya, oleh sebab itu gugatan Penggugat secara hukum tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa Penggugat d.r./Tergugat d.k menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat d.k./Tergugat d.r, kecuali diakui kebenarannya dibawah ini dan segala sesuatu yang tertulis didalam konvensi mohon untuk juga dimasukkan didalam rekonvensi ini sehingga tidak perlu diulang kembali;
- 2 Bahwa proses jual beli antara almarhumah Sarinten dengan Tajuddin Saragih selanjutnya Tajuddin Saragih menjual kepada Penggugat adalah jual beli yang cacat hukum, karena sewaktu terjadinya jual beli antara Almarhumah Sarinten dengan Tajuddin Saragih, almarhumah sarinten tidak bisa baca tulis dan 1 (satu) orang ahliwaris tidak mengetahui atau tidak ikut menandatangani. Lagi pula setelah dicek di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terhadap Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 592-1-47/DS/X/82 tertanggal Oktober 1982 masih atas nama Sarinten dan belum dibalik nama;
- 3 Bahwa Penggugat d.r./Tergugat d.k adalah salah satu ahliwaris dari almarhumah Sarinten yang berhak atas tanah yang terletak di dusun VI desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, dengan alas hak sebagai dimaksud dalam Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 592-1-47/DS/X/82 tertanggal 30 Oktober 1982 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Sakiman;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan/lorong;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suminem;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Boman Ginting;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memberikan putusan sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat d.r/Tergugat d.k untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan secara hukum tanah seluas 5.566 m<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus enam puluh enam meter persegi) sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 592-1-47/DS/X/82 tertanggal 30 Oktober 1982, yang terletak di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Sakiman;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan/lorong;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Suminem;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Boman Ginting;

Tanah tersebut adalah hak milik Sarinten (almarhumah);

3. Menyatakan tidak berkekuatan hukum/tidak sah secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Desa Buntu Bedimbar tertanggal 23 Oktober 1989 Jo. Surat Ukur Sementara Nomor 4762/07/1989 bertanggal 11 Juli 1989, seluas 4.505 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus lima meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 651/244/1992 tertanggal 18 Januari 1992

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberikan Putusan Nomor 120/Pdt.G/2011/PN.LP tanggal 9 Agustus 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
- 3 Menyatakan Sah Akta Jual Beli Nomor 651/244/1992 bertanggal 18 Januari 1992 yang dijual dihadapan Erwin NP, BA Camat Kepala Wilayah Kecamatan Tanjung Morawa selaku PPAT Kecamatan Tanjung Morawa;
- 4 Menyatakan Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak milik yang sah atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 461/Desa

Hal. 9 dari 16 hal. Putusan Nomor 1973 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Buntu Bedimbar bertanggal 23 Oktober 1989 Jo. Surat Ukur Sementara Nomor 4762/07/1989 bertanggal 11 Juli 1989, seluas 4.505 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus lima meter persegi) yang terletak di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara, yang masih terdaftar atas nama Tajuddin Saragih;

- 5 Menyatakan Tergugat dan semua orang yang bersandar hak dari pada Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) terhadap Penggugat;
- 6 Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan atau semua pihak yang mendapat/memperoleh/bersandarkan hak dari Tergugat untuk membongkar bangunan rumah diatas tanah hak milik Penggugat tersebut dan mengosongkan serta menyerahkan kepada Pengggat dalam keadaan kosong tanpa dihuni oleh pihak manapun;
- 7 Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat dalam konvensi atau Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp366.000,00 (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 26/PDT/2013/PT.MDN anggal 5 April 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Pembanding pada tanggal 24 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Juni 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 120/Pdt.G/2011/P N.LP jo. 26/ PDT/2013/PT.MDN yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Juni 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Desember 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 24 Desember 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 30 yang berbunyi :

- 1.a: Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- 1.b: Telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
- 1.c: Lalai memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Bahwa putusan perkara Nomor 26/PDT/2013/PT-MDN diberitahu dan ditandatangani oleh Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Mei 2013, sedangkan Tergugat /Pembanding/Pemohon Kasasi menyatakan Kasasi pada tanggal 7 Juni 2013 sesuai dengan Risalah Pernyataan Kasasi Nomor 120/Pdt.G/2011/PN-LP jo. Nomor 26/PDT/2013/PT-MDN. Oleh karena Tergugat/Pembanding menyatakan kasasi masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang maka secara formal Pernyataan Kasasi dari Tergugat/Pembanding dapat diterima;

Dalam Eksepsi;

Tentang Konpentensi Absolut;

Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara pada hal. 28 bait ke -2 yang berbunyi “ .....yang menjadi pokok permasalahan yang digugat Penggugat bukan masalah warisan dari Sarinten akan tetapi perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah terpekara.....: adalah sangat keliru karena Tergugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi beserta keluarganya menguasai dan mengeusahi tanah terpekara berdasarkan tanah warisan dari orang tuanya yang merupakan salah satu ahli waris dari almh Sarinten. Oleh karena patut

Hal. 11 dari 16 hal. Putusan Nomor 1973 K/Pdt/2014



secara hukum gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima;

Tentang tidak lengkap para pihak;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* menyatakan .. dalam hal ini Tergugat sendiri yang menguasai dan menempati tanah terpekara ... (hal 28 bait ke -3) adalah keliru karena Tergugat/Pembanding menguasai dan menempati tanah terpekara bersama keluarganya berdasarkan tanah warisan dari ayah kandungnya (alm. Dikan) yang salah satu ahli waris almh. Sarinten (pemilik tanah) maka sudah seharusnya Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam gugatannya mengikut sertakan semua ahli waris dari Dikan. Oleh karenanya secara hukum patut gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dinyatakan tidak lengkap para pihak hal mana menyebabkan secara hukum gugatan Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi;

Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;

Bahwa Pemohon Kasasi/PembandingTergugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara dalam perkara *a quo* karena sangat bertentangan dengan hukum dan tidak berdasarkan fakta sama sekali. Dimana di pertimbangan hukum majelis tersebut tertulis “Menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia tidak ada keharusan anak dan cucu Sarinten untuk mengetahui atau ikut menandatangani Akta Jual Beli karena pada saat itu Sarinten masih hidup sehingga belum terbuka warisan” (halaman 43 bait ke 1). Kalau dicermati pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara tersebut tidak sesuai dengan dengan *facta hukum* yang ada, karena sewaktu jual beli Sarinten dalam bersetatus janda dan dalam keadaan pikun serta sakit-sakitan. Lagipula tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah harta bersama yang diperoleh semasa perkawinan dengan Sanakim sehingga sudah terbuka/berhak ahli waris dari Sanakim dalam hal ini adalah Pemohon Kasasi. Jadi sangat beralasan apabila jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak diketahui oleh ahli waris yang lain. Hal ini sesuai dengan pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Putusan RI Nomor 2006 K/PID/2004 tertanggal 24 April 2008 (Pemohon kasasi telah buktikan sewaktu di persidangan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada waktu acara pembuktian dari Tergugat dimana bukti tersebut diberi tanda T-dk/P.dr-7);

12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lagipula kalaulah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tajuddin Saragih selanjutnya Tajuddin Saragih membeli dari Sarinten maka alas haknya Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 592-1-47/DS/X/82 tertanggal 30 Oktober 1982 atas nama Sarinten selanjutnya Tajuddin Saragih membeli dari Sarinten maka masih ada sisa seluas 1.061 m<sup>2</sup> (seribu enam puluh satu meter persegi), seharusnya Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Desa Buntu Bedimbar otomatis ada yang berbatas dengan tanah Sarinten. Akan tetapi kenyataannya didalam gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak berbatas dengan tanah Sarinten melainkan berbatas dengan tanah milik orang yang lain, hal ini jelas terungkap didalam gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi. Dimana di dalam gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tanahnya berbatas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik PTP IX;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah pasar IX;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Suminem;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Boman Ginting;

Sedangkan tanah milik almh. Sarinten sesuai SK Gubernur Sumatera Utara Nomor 592-1-47/DS/X/82 dengan berbatas dengan:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Sakimin;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan/lorong;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Suminem;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Boman Ginting;

Ditambah lagi itu didalam proses persidangan tidak ada dilakukan pemeriksaan setempat, sehingga dalil gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi terhadap objek sengketa menjadi tidak jelas/kabur luas dan batas batasnya;

Bahwa perlu Majelis Hakim Agung yang terhormat ketahui Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat selama membeli tanah terperkara tidak pernah menempati, menguasai dan mengusahi baik secara langsung maupun tidak langsung tanah tersebut. Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan keluarganya beserta orang tuanya lah yang secara terus-menerus bertempat tinggal dan mengelolah tanah terperkara tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas maka Pemohon Kasasi berpendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara telah lalai memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan. Dalam hal ini, sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, telah

Hal. 13 dari 16 hal. Putusan Nomor 1973 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





ditetapkan bahwa segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili, maka Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara secara hukum harus di batalkan di tingkat Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan – alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena Penggugat dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya bahwa ia pemilik dan pemegang hak milik sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Desa Buntu Bedimbar tanggal 23 Oktober 1989, Surat Ukur sementara Nomor 4762/07/1989 tanggal 11 Juli 1989 seluas 4.505 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang atas nama Tajuddin Saragih, objek tanah tersebut diperoleh dengan cara jual beli di hadapan Camat/PPAT Erwin NP, BA Camat Kecamatan Tanjung Morawa jual beli tersebut adalah sah, sehingga Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Muslim tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUSLIM** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **24 Desember 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.**, dan **I Gusti Agung Sumantha, S.H.,M.H.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.,

Ttd./I Gusti Agung Sumantha, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Hal. 15 dari 16 hal. Putusan Nomor 1973 K/Pdt/2014



Ttd./

Jarno Budiyo,SH

**Biaya-biaya:**

- |                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 1. Meterai .....             | Rp 6.000,-             |
| 2. Redaksi .....             | Rp 5.000,-             |
| 3. Administrasi kasasi ..... | <del>Rp489.000,-</del> |
| Jumlah.....                  | Rp500.000,-            |

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003