



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

TUAN HANDOKO, bertempat tinggal di Jalan Pintu Air IV/45, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Luhut Sitinjak, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Besar Saribudolok, Kelurahan Panei Tengah, Kecamatan Panei, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **EDI SANAN**, bertempat tinggal di Jalan Pistol, RT 003, RW. 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar;
2. **ZULIADIN SIKUMBANG**, bertempat tinggal di Jalan Pistol, RT 003, RW 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar;
3. **H. M. SYAHDAN BATU BARA**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Nomor 20, Kelurahan Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar;
4. **RATNA SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Madura Atas Nomor 28, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, sekarang tidak diketahui dengan pasti tetapi masih di wilayah negara Republik Indonesia;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan IV/Para Pembanding, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan IV/Para Pembanding, Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada pokoknya atas dalil-dalil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, RT 003, RW 005 (dahulu dikenal dengan Jalan

Madura Atas Nomor 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 tanggal 8 Juli 2005 dengan luas 380 m²;

2. Bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik telah mendapatkan hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 tanggal 8 Juli 2005 antara penjual Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dengan pembeli Penggugat Tuan Handoko meliputi 1 (satu) unit bangunan rumah permanen, 1 (satu) lantai diperlengkapi dengan saluran air dan listrik yang bangunan induk melebar dan ke samping kanan semakin mengecil dan dahulu hampir sampai batas tanah dan sesuai keterangan dari penjual masih ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa setelah beralih hak kepemilikan kepada Penggugat melalui keluarga Penggugat meminta agar kepada Tergugat I, Tergugat II mengosongkan rumah dengan baik karena akan dipakai oleh Penggugat;
4. Bahwa sekarang bangunan milik Penggugat telah dirubah bentuknya, ditambahi bangunannya seakan terlihat menjadi 3 bangunan rumah yaitu:
 - 1) Satu rumah induk ditempati Penggugat;
 - 2) Tanah dikuasai Tergugat I dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya;
 - 3) Tanah dikuasai Tergugat II dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya;
5. Bahwa setelah dilakukan pertemuan Tergugat I, Tergugat II tidak berkenan untuk mengosongkan rumah Penggugat dan mengklaim bahwa rumah dan bangunan adalah miliknya yang telah dibeli dari Tergugat III dengan cara cicil;
6. Bahwa yang lebih mengkhawatirkan lagi tindakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan pembatasan-pembatasan berupa skat batu, pemalangan tutup pintu penghubung seakan-akan pemisah rumah milik Penggugat menjadi rumah yang terpisah-pisah sedangkan rumah dahulunya adalah satu kesatuan yang tidak terpisah;
7. Bahwa Penggugat sangat terkejut setelah mendengar ada transaksi jual beli diatas tanah Penggugat dan Penggugat meminta dasar jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II di atas tanah milik Penggugat ternyata jual beli dilakukan dengan cara cicil dan diperoleh hak dari Tergugat III;
8. Bahwa pada tanggal 1 September 2005 tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 telah dibebani dengan hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Pematangsiantar;
9. Bahwa Penggugat sangat-sangat menyesalkan apabila Tergugat I, II dan Tergugat III benar melakukan transaksi jual beli di atas tanah yang diketahuinya masih diagunkan dengan hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Pematangsiantar sejak tanggal 1 September 2005;

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- secara diam-diam haruslah dinyatakan tidak sah dan dinyatakan cacat hukum demikian pula Tergugat III mendapat penyerahan hak dari Tergugat IV yang bernama Ratna Simanjuntak;
11. Bahwa untuk meyakinkan kepemilikan Penggugat dasar hak yang telah didapatkan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 tanggal 8 Juli 2005 yang telah lahir tahun 2005. Bahwa apabila dikaitkan dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya menyatakan bahwa jangka waktu bagi pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya suatu sertifikat hak atas tanah adalah 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat hak atas tanah tersebut, setelah lewat dari 5 (lima) tahun maka segala tuntutan terhadap sertifikat tersebut dinilai kadaluarsa;
 12. Bahwa kepemilikan hak dari Penggugat telah memenuhi kualifikasi terkuat dan terpenuh sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah memberikan perlindungan dan jaminan kepastian bagi Penggugat sebagai pembeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276;
 13. Bahwa berdasarkan azas hukum yang berlaku apabila ada 2 pihak atau lebih yang sama-sama mengukuhkan haknya maka patutlah diperhatikan "hak terdahulu" dalam rangka mewujudkan kepastian hak milik atas tanah;
 14. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 telah lahir sejak tanggal tanggal 8 Juli 2005 atas nama Ir. Kartini Ratnasari Simanjuntak dan dilakukan peralihan hak melalui jual beli kepada Penggugat tanggal 21 Juli 2014 dan setelah diumumkan semua prosedur dilakukan instansi yang wenang berupa 1. cek bersih, 2 roya, 3. pembayaran BPHTB, 4. pengumuman/publikasi baru dilakukan pembaliknamaan atas nama Penggugat;
 15. Bahwa dengan demikian hak yang lahir dari prosedur yang telah diperkenankan oleh pihak yang wenang kepada Penggugat haruslah dinyatakan sah dan berharga;
 16. Bahwa untuk menjamin status kepemilikan tanah dan bangunan rumah dari Penggugat adalah patut Penggugat memohon melalui Majelis Hakim untuk meletakkan sita pengamanan atas tanah dan bangunan rumah yang bila tidak dimohonkan tanah dan bangunan akan berubah fungsi sehingga akan mengaburkan dan mengurangi status hukum tanah milik Penggugat;
 17. Bahwa berdasarkan Pasal 1471 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi: "Jual beli barang orang lain adalah batal... dan seterusnya;
 18. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperjualbelikan tanah dan bangunan milik Penggugat sejak tanah dan bangunan beralih menjadi milik Penggugat tidak pernah disangkal atau diajukan keberatan sehingga patut dan beralasan himbauan pengosongan disampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan himbauan yang tidak diindahkan menjadikan

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung dan persetujuan Penggugat apalagi sampai merubah,

menambah bangunan pada rumah milik dari Penggugat adalah tindakan yang melanggar hukum dan tidak sah secara hukum;

19. Bahwa untuk menjamin kepemilikan dari Penggugat maka kiranya yang mulia Majelis Hakim dapat berkenan memerintahkan pengosongan atas penguasaan tanah tanpa hak dari Tergugat I, Tergugat II luas masing-masing tanah $\pm 5 \text{ m} \times \pm 19 \text{ m}$ atas tanah dan rumah milik Penggugat terlebih dahulu sampai ada putusan hukum yang tetap (*inkracht*);
20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat III yang menjual tanah milik Penggugat secara tidak sah dengan disertai ganti rugi dari Tergugat I dan Tergugat II hingga Tergugat I dan Tergugat II menguasai "tanah tanpa hak" dan tanpa alas hak yang sah tanpa persetujuan Penggugat, patut dinyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat adalah perbuatan melanggar hukum;
21. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
22. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang telah menguasai tanah dan bangunan tanpa persetujuan hak dari pemilik tanah yaitu Penggugat telah merugikan Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II patut untuk dikenakan memberikan ganti kerugian yang patut selama 6 bulan sejak tahun 2014 yang bila disewakan sebesar Rp2.000.000, 00/perbulan x 6 bulan x 2 rumah = Rp24.000.000, 00 (dua puluh empat juta rupiah);
23. Bahwa Pasal 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia berbunyi: "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya";
24. Bahwa akibat dari kelalaian dan kurang hati-hatinya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, maka Penggugat telah harus mengeluarkan biaya guna pengurusan perkara untuk mempertahankan hak-hak Penggugat ke Pengadilan Negeri Pematangsiantar yaitu:
 - a. Jasa Advokat : Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - b. Pendaftaran perkara : Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
 - c. Lain - lain : Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah);
 - Total : Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah);
25. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagaimana tersebut di atas Penggugat telah banyak mengalami tekanan batin yang luar biasa karena sebagai pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 menjadi bahan pengunjingan dan akibatnya merasa sangat dipermalukan, oleh karena itu Penggugat mengalami kerugian immateri il yang apabila diukur dengan nilai uang sebesar Rp200.000.000, 00 (dua

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memiliki iktikad tidak baik berhubung terdapat kekhawatiran Penggugat yang sangat beralasan, bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindahtangankan, mengalihkan, merombak, mengaburkan status tanah objek sengketa kepada orang atau pihak lain, maka Penggugat mohon untuk diletakkan sita guna pengamanan tanah objek sengketa milik Penggugat;
27. Bahwa oleh karena Penggugat sudah cukup banyak menderita kerugian baik materiil maupun immateriil sebagai akibat dari perbuatan Tergugat-Tergugat serta adanya keraguan Penggugat dari iktikad buruk Tergugat-Tergugat untuk sungguh-sungguh memenuhi kewajiban hukumnya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000, 00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Tergugat dan Turut Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat menurut putusan dalam perkara ini;
28. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan sempurna maka sudah sepatutnya Penggugat mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat-Tergugat;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah segala surat-surat yang dimajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan sah secara hukum bahwa sita jaminan yang akan atau telah diletakkan adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan mengikat tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol , RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28) Kelurahan Bantan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276;
5. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol , RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dari bagian Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dengan luas masing-masing

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia yang diperbuat dan didapatkan Tergugat III dari Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat hukum;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak dan persetujuan Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 tahun 2005 di atas tanah seluas 380 m² adalah perbuatan melanggar hukum;
8. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol , RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 tahun 2005 di atas tanah seluas 380 m² untuk dikosongkan dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun;
9. Menyatakan setiap orang atau badan-badan hukum yang mendapatkan hak, peralihan hak, pemindahtanganan dan atau yang serupa dengan itu sehingga mengaburkan hak-hak kepemilikan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 dengan luas 380 m² adalah tidak sah dan cacat hukum;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II untuk mengangkat dan membongkar bangunan yang diperbuat selain dari bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1276;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi materiil dan immateriil yaitu:
 - a. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang telah menguasai tanpa hak tanah milik Penggugat telah merugikan Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III patut untuk dikenakan memberikan ganti kerugian yang patut selama 6 bulan sejak tahun 2014 yang bila disewakan sebesar Rp2.000.000,00/perbulan x 6 bulan x 2 rumah = Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
 - b. Akibat dari kelalaian dan kurang hati-hatinya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sebagaimana tertuang pada poin 18 Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah);
 - c. Immateriil dengan nilai uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, II dan Tergugat III untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang dibebankan dari seluruh *boedel* Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat secara tunai dan langsung;
13. Menyatakan seluruh barang bergerak dan barang tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud milik dari Tergugat I, II dan Tergugat III merupakan

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.majelis hakim yang dapat diletakkan sita dan dilakukan penjualannya

melalui badan lelang negara yang berkenaan untuk diambilkan sesuai dengan besaran nilai yang dikabulkan dengan hak istimewa walaupun

barang tersebut ada pada pihak ketiga dan orang lain;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)

sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari

keterlambatan/kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak

putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*)

sampai dengan Para Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada

Penggugat menurut putusan dalam perkara ini;

15. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih

dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi

(*uitvoerbaar bij voorraad*);

16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk tunduk dan

memenuhi putusan perkara ini;

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya

perkara yang timbul selama dalam proses perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-

adilnya menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku (*ex aequo*

et bono);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan, yang isinya sebagai berikut:

I. Tentang Identitas:

1. Pada halaman 2 yang menyebutkan ... H. M. Syahdan Batu Bara, Lk, umur \pm 52 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan alamat Jalan Nusa Indah Nomor 20 Kelurahan Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat III;

Dirubah menjadi:

Pada halaman 2 yang menyebutkan ... H. M. Syahdan Batu Bara, Lk, umur \pm 52 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan diketahui wiraswasta, alamat Jalan Nusa Indah Nomor 20, Kelurahan Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat III;

2. Ratna Simanjuntak, Pr, umur \pm 42 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan alamat dahulu di Jalan Madura Atas Nomor 28, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar sekarang tidak diketahui dengan pasti tetapi masih di wilayah negara Republik Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat IV;

Dirubah menjadi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id alamat dahulu di Jalan Madura Atas Nomor 28

Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar
sekarang tidak diketahui dengan pasti tetapi masih di wilayah negara
Republik Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat IV;

II. Tentang Posita:

1. Pada halaman 2 poin 4 menyebutkan:

Bahwa sekarang bangunan milik Penggugat telah dirubah bentuknya,
ditambahi bangunannya seakan terlihat menjadi 3 bangunan rumah yaitu:

- 1) Satu rumah induk ditempati Penggugat;
- 2) Tanah dikuasai Tergugat I dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut
bangunan yang ada didalamnya;
- 3) Tanah dikuasai Tergugat II dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut
bangunan yang ada didalamnya;

Dirubah menjadi:

Bahwa sekarang bangunan milik Penggugat telah dirubah bentuknya,
ditambahi bangunannya seakan terlihat menjadi 3 bangunan rumah yaitu:

- 1) Satu rumah induk ditempati Penggugat;
- 2) Tanah dikuasai Tergugat I dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut
bangunan yang ada didalamnya dan atau yang telah dirubah bentuk,
ditambah oleh Tergugat I;
- 3) Tanah dikuasai Tergugat II dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut
bangunan yang ada didalamnya dan atau yang telah dirubah bentuk,
ditambah oleh Tergugat II;

2. Pada halaman 4 poin 15 yang menyebut "... dan seterusnya. Bahwa untuk menjamin status kepemilikan tanah dan bangunan rumah dari Penggugat adalah patut Penggugat Memohon ... dan seterusnya" :

Dirubah menjadi:

Bahwa untuk menjamin status kepemilikan tanah dan bangunan rumah dari
Penggugat adalah patut Penggugat memohon ... dan seterusnya";

3. Pada halaman 5-6 poin 26 yang menyebut "... dan seterusnya . Turut Tergugat ... dan seterusnya";

Diperbaiki menjadi:

Bahwa oleh karena Penggugat sudah cukup banyak menderita kerugian
baik materil maupun immateriil sebagai akibat dari perbuatan Tergugat-
Tergugat serta adanya keraguan Penggugat dari i ktikad buruk Tergugat-
Tergugat untuk sungguh-sungguh memenuhi kewajiban hukumnya kepada
Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat
III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000, 00 (dua
ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian
melaksanakan putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan dalam

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Ter
gugat I, II, III
mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

1. Gugatan Kurang Pihak:

1. Bahwa tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I dengan ukuran 5 m x 20 m diperoleh Tergugat I melalui jual beli/penyerahan hak dari Tergugat III tanggal 30 Desember 2012, sementara Tergugat III memperoleh tanah tersebut berdasarkan Surat Penyerahan Hak tanggal 26 Mei 2009 dari seseorang yang bernama Kartini Ratna Simanjuntak;
2. Bahwa tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat II diperoleh berdasarkan Surat Penyerahan Hak/Ganti Rugi dari seseorang yang bernama Ramli tanggal 30 Desember 2012 sementara Ramli memperoleh hak atas tanah tersebut dari seseorang yang bernama Ir. Ratna Simanjuntak berdasarkan Surat Penyerahan Hak/Ganti Rugi tanggal 8 Juni 2009;
3. Bahwa dengan tidak turut sertanya yang bernama Ramli ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, selaku pihak/orang yang memperjual belikan tanah terperkara kepada Tergugat II, maka gugatan Penggugat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak;

Gugatan Kabur:

1. Bahwa Penggugat dalam menyusun surat gugatannya tidak dilakukan secara sempurna, karena tidak menyebutkan dan atau penguraian secara jelas mengenai batas-batas tanah objek perkara yang dimaksudkan oleh Penggugat;
2. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya juga menyatakan kalau Tergugat I dan II telah menguasai tanah milik Penggugat masing-masing ± 5 m x 19 m berikut dengan bangunan di atasnya, akan tetapi juga Penggugat tidak menyebutkan secara jelas kualifikasi bangunannya dan juga batas-batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II tersebut tidak ada disebutkan secara baik, sempurna dan jelas;
3. Bahwa penyebutan identitas Tergugat IV dalam surat gugatan Penggugat yaitu Ratna Simanjuntak sangat diperlukan pembuktiannya karena berbeda dengan identitas yang disebutkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya poin 2 (dua) yaitu orang yang menjual tanah terperkara kepada Penggugat bernama Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dan selain itu juga surat-surat yang ada pada Tergugat I, II terkait dengan jual beli tanah yang dikuasai

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id beberapa nama yaitu: Kartini Ratna Simanjuntak, Ir.

Ratna Simanjuntak, Ratna Simanjuntak, apakah nama- nama tersebut adalah merupakan orang yang sama dengan Tergugat IV yang disebutkan Penggugat dalam surat gugatannya, maka sangat diperlukan pembuktian untuk itu;

Bahwa dengan uraian eksepsi tersebut di atas, gugatan Penggugat patut dan tepat dikwalifikasikan sebagai suatu surat gugatan yang kabur;

Posita gugatan dengan petitum gugatan tidak saling berhubungan:

1. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat tidak ada menjelaskan dan menguraikan terkait dengan biaya perkara yang timbul, akan tetapi dalam petitum gugatannya pada poin 17 meminta untuk menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya yang timbul selama dalam proses perkara ini;
2. Bahwa terkait juga dengan petitum gugatan Penggugat pada poin 12 yang menyatakan "menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang dibebankan dari seluruh budel Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat secara tunai dan langsung", serta petitum poin 13 yang menyatakan untuk menyita seluruh barang bergerak dan barang tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud milik Tergugat I, II dan III, ... dan seterusnya, adalah petitum yang tidak didasarkan pada posita gugatan serta tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara *a quo*, sehingga antara posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatan tidak saling mendukung, sehingga gugatan Penggugat sekali lagi patut untuk dinyatakan kabur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pematangsiantar telah memberikan Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN Pms . t tanggal 25 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Pekara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservator beslag*) yang telah diletakkan di dalam perkara ini sebagaimana Penetapan Nomor 01/CB/2015/08/Pdt.G/2015/PN Pms. tanggal 3 Juni 2015 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 01/CB/2015/08/Pdt.G/2015/PN Pms. tanggal 19 Juni 2015;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan mengikat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pistol RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28) , Kelurahan Bantan dengan Sertifikat Hak Milik

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jalan Pistol , RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28), Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dari bagian Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dengan luas masing-masing tanah $\pm 5 \text{ m} \times 19 \text{ m}$ yang masih dalam hak tanggungan Bank Rakyat Indonesia adalah tidak sah dan cacat hukum;
5. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia yang diperbuat dan didapatkan Tergugat III dari Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat hukum;
 6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak dan persetujuan Penggugat yang terletak di Jalan Pistol , RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28), Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 tahun 2005 di atas tanah seluas 380 m^2 adalah perbuatan melanggar hukum;
 7. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang menguasai bahagian tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol , RT/RW 003/005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor 28), Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 tahun 2005 di atas tanah seluas 380 m^2 untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun;
 8. Menyatakan setiap orang atau badan-badan hukum yang mendapatkan hak, peralihan hak, pemindahtanganan dan atau yang serupa dengan itu sehingga mengaburkan hak-hak kepemilikan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 dengan luas 380 m^2 adalah tidak sah dan cacat hukum;
 9. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II untuk mengangkat dan membongkar bangunan yang diperbuat selain dari bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1276;
 10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp2.243.000 ,00 (dua juta dua ratus empat puluh tiga rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 174/PDT/2016/PT MDN. tanggal 15 September 2016 dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 08/Pdt.G/2015/PN Pms. tanggal 25 November 2015, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Pembanding semula Tergugat I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 4 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 November 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 174/PDT/2016/PT MDN. *juncto* Nomor 08/Pdt.G/2015/PN Pms. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan IV/Para Pembanding, Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 30 November 2016 dan 23 November 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I, II, III dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Desember 2016;

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 dahulu Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat-Surat yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan:

1. Keberatan tentang pertimbangan surat di bawah tangan mengeyampingkan

Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 milik Pemohon Kasasi:

Bahwa pendapat Pengadilan Tinggi Medan yang telah membuat pertimbangan hukum pada halaman 30 putusannya, telah memberikan pertimbangan yang tidak mendasarkan pada bukti-bukti dan berkwalifikasi telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum menyebutkan:

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti tersebut di atas, terbukti bahwa Tergugat I, II dan III telah lebih dahulu membeli dan menguasai serta menempati tanah dan rumah sengketa. yaitu Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 30 Desember 2012, Tergugat I membelinya dari Tergugat III, sedangkan Tergugat II membelinya dari saudara Ramli dan Tergugat III serta saudara Ramli membeli tanah dan rumah sengketa tersebut dari Tergugat IV (Ratna Simanjuntak) (bukti BT.I,II,III-8, BT.I,II,III-9, BT.I,II,III-3, BT.I,II,III-4);

Bahwa pertimbangan hukum yang keliru dan hingga berkwalitas *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dapat kami sampaikan sebagai berikut:

- a. Bahwa walaupun Termohon Kasasi I, II/Tergugat I, II menempati dan menguasai tanah Pemohon Kasasi adalah karena masih memiliki hubungan kontrak dengan Tergugat IV, dan tanpa proses peralihan yang sah telah dilakukan transaksi jual beli oleh Tergugat III kepada Tergugat I, II/Termohon Kasasi I, II (sesuai keterangan saksi Pemohon Kasasi Rohli Marny br Damanik dan saksi dari Lurah Ismono dan Lurah M. Nurdin);
- b. Bahwa duduk persoalan menjadi sengketa setelah beralih menjadi milik Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I, II, telah menempati dengan cara yang tidak sesuai prosedur hingga berkwalifikasi "menguasai secara tanpa hak" karena tidak ada persetujuan dan izin dari Pemohon Kasasi dalam menempati dan menguasai tanah Pemohon Kasasi; Bahwa selanjutnya Termohon Kasasi I, II mendapatkan hak dari Termohon Kasasi III dan dengan berbagai dalih telah mendapatkan hak dari lain orang, dan dengan surat dibawah tangan (saksi Lurah menyangkal tandatangan dan stempel surat) mengabaikan hak tanggungan pada Bank dan mengeyampingkan bukti sertifikat atas nama Pemohon Kasasi;
- c. Bahwa sesuai keterangan saksi Pemohon Kasasi Rohli Marny Damanik, Termohon Kasasi III/semula Tergugat III telah mengetahui surat tanah diagunkan di bank yang bersesuaian dengan BP-1 dari Pemohon Kasasi pada lembar peralihan hak ke -3, 4 dari Sertifikat Hak Milik No mor 1276 tanah dan bangunan masih dalam hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) sampai bulan Juli 2014. Dan fakta dipersidangan

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa tindakan demikian sangat-sangat melukai perundang-undangan tanpa prosedur yang benar Termohon Kasasi I, II, III melakukan transaksi secara tidak sah, dengan menerbitkan surat di bawah tangan untuk mengeyampingkan Sertifikat Hak Milik No mor 1276 milik Pemohon Kasasi;
- e. Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan saksi Lurah Ismono, dan Lurah M. Nurdin (Pemerintah Kelurahan sebagai Lurah pada wilayah tanah sengketa) yang telah dengan tegas menerangkan keberatan dengan tandatangan dan cap stempel kelurahan yang dipergunakan Tergugat I, II, III;
- f. Keterangan saksi-saksi Pemerintah Kelurahan:
Bahwa saksi Ismono dan saksi M. Nurdin sebagai Lurah Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, telah memberikan keterangan mewakili Pemerintah Kelurahan;
Fakta persidangan:
Pada putusan Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 21 telah menyebutkan: ketika diperlihatkan melalui persidangan bukti T.I.II,III - 5 dan bukti T.I.II.III -10 itu bukan tandatangan saksi Ismono dan saksi keberatan dengan surat-surat tersebut;
Dan bukti T.I.II,III-1, 2, 3, 6, 7, 8 itu bukan tandatangan saksi M. Nurdin dan saksi keberatan dengan surat-surat tersebut;
- g. Bahwa dengan keterangan yang diberikan saksi dan diperlihatkan dipersidangan sudah sepatutnya *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Medan dapat merasakan penderitaan saksi sebagai Lurah yang memiliki wilayah pemerintahan dalam menjunjung tinggi hukum dan kebenaran pupus dengan putusan *Judex Facti* yang sangat keliru dengan tidak mempertimbangkan keterangan saksi dan sangkalan bukti surat dari Termohon Kasasi I, II, III yang dinyatakan dipersidangan;
- h. Bahwa putusan *Judex Facti* yang telah mengabaikan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Pemohon Kasasi pada Tingkat Pertama sama sekali tidak dipertimbangkan dengan menguraikan alasan-alasan yang jelas dan cukup untuk tidak dipertimbangkan;
Bahwa putusan *Judex Facti* juga mengandung pertimbangan yang kontradiksi dengan fakta persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama;
- i. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 797 menyebutkan “menurut azas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd* (insufficient judgement). Alasan-alasan hukum yang menjadi pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan:

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hukum kebiasaan;
- Yurisprudensi, atau;
- Doktrin hukum;
- j. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai yurisprudensinya telah menyatakan *Judex Facti* dianggap telah salah menerapkan hukum bila tidak memenuhi ketentuan pertimbangan yang cukup;
Berbagai yurisprudensi tersebut adalah:
1. Putusan Mahkamah Agung No mor 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985 *Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak s aksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan;
 2. Putusan Mahkamah Agung No mor 443 K/Pdt/1986 tanggal 20 Agustus 1988, Varia Peradilan, Tahun IV, Nomor 45 Januari 1989, halaman 19;
 2. Keberatan, pertimbangan *Judex Facti* ini telah melegalisasi perbuatan Tergugat I, II, III secara tidak sah:
Bahwa pendapat *Judex Facti* yang telah membuat pertimbangan hukum pada halaman 30 putusannya, telah memberikan pertimbangan yang mengabaikan bukti Pemohon Kasasi dan diduga berkwalifikasi telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, adapun pertimbangan tersebut menyebutkan:
Menimbang, bahwa meskipun dpersidangan saksi M. Nurdin (Lurah Bantan) menerangkan tidak pernah menandatangani surat penyerahan dalam BT.I,II,III-2, BT.I,II,III-3, BT.I,II,III-6, BT.I,II,III-7, dan BT.I,II,III-8, begitu pula dengan saksi Ismono (Lurah Bantan) tidak ada menandatangani BT.I,II,III-10, namun Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa meskipun tanda tangan dibantah saksi-saksi bukan tandatangannya, akan tetapi menurut Majelis Hakim Tingkat Banding hal tersebut tidak dapat membantah telah terjadi penyerahan ob jek sengketa berdasarkan bukti BT.I,II,III-2 sampai dengan BT.I,II,III-10. dan seterusnya;
 - a. Bahwa pada pertimbangan *Judex Facti* ini telah melegalisasi perbuatan Tergugat I, II, III untuk berbuat tidak benar dalam suatu “transaksi jual beli” secara tidak sah dan mengandung pertentangan pada bukti Penggugat (BP) I Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 , Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara atas nama Handoko Pemohon Kasasi;
 - b. Bahwa pertentangan yang sangat keliru menjadi pertimbangan *Judex Facti* adalah sama sekali tidak mempertimbangkan bukti surat autentik berupa sertifikat milik Pemohon Kasasi, peralihannya menjadi milik Pemohon

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Namun pada sengketa yang telah dihadapi Pemohon Kasasi ternyata pada pertimbangan *Judex Facti* di atas yang menyebut: ... telah terjadi penyerahan ob jek sengketa..." adalah pertimbangan yang tidak sah dan tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, mengandung kontradiksi dengan ketentuan undang-undang;
- c. Bahwa Dr. Andi Hamzah, dalam bukunya Kamus Hukum, halaman 351 menyebutkan *levering* (Belanda) penyerahan benda menurut pengertian yuridis, penyerahan milik beserta hak atas milik itu. Dalam pengertian biasa, penyerahan berarti penyerahan nyata sesuatu benda ketangan orang lain...; Bahwa Pasal 616 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan: Penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620;
- d. Bahwa pada pertimbangan *Judex Facti* telah kontradiksi dengan fakta dipersidangan, dengan bukti Pemohon Kasasi BP-1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 sampai dengan bulan Juli tahun 2014 masih menjadi hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia atas nama Turut Termohon IV/Tergugat IV namun sangat disesalkan Termohon Kasasi I, II, III ada melakukan transaksi jual beli pada tanggal 30 Desember 2012. Dan telah diumumkan oleh pihak Bank dan saksi Lurah M. Nurdin telah diberitahu untuk wilayah pemerintahannya perihal tanah yang disengketakan; Bahwa putusan *Judex Facti* telah melegalisasi perbuatan Termohon Kasasi I, II, III yang telah mengabaikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 dan mengeyampingkan hak-hak Pemohon Kasasi dengan melakukan transaksi di bawah tangan dan surat di bawah tangan telah disangkal aparaturnya pemerintah/Lurah setempat;
- e. Bahwa dengan demikian transaksi yang diperbuat adalah "transaksi yang meniadakan" hak lain orang yaitu sekarang Pemohon Kasasi dan perbuatan Termohon Kasasi I, II, III ini telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum sehingga transaksi jual beli demikian harus dibatalkan dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang tidak cukup pertimbangannya harus dibatalkan;
3. Keberatan, *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan akta autentik Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 atas nama Pemohon Kasasi. Bahwa akta autentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya"; Bahwa Prof. Subekti, Pokok Pokok Hukum Perdata, halaman 178

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya apabila suatu

pihak mengajukan suatu akta resmi, Hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga Hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi;

Bahwa atas putusan *Judex Facti* yang telah dirumuskan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum nya sama sekali telah mengabaikan bukti Pemohon Kasasi/Semula Penggugat dalam BP-1 bukti kepemilikan tanah yang dipersengketakan sebagai akta autentik yang berisi kebenaran, dan lagi pula pada Juli 2014 Sertifikat Hak Milik Nomor 1276 berada di Bank Rakyat Indonesia sebagai hak tanggungan, dan selanjutnya Pemohon Kasasi melakukan transaksi jual beli dengan Turut Termohon Kasasi/semula Tergugat IV;

Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai yurisprudensinya telah menyatakan *Judex Facti* dianggap telah salah menerapkan hukum, berbagai yurisprudensi tersebut adalah:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 487 K/Pdt/1991 tanggal 30 April 1996, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena bukti T-1 yang merupakan sertifikat hak milik atas nama Supardi (Tergugat I) merupakan akta autentik yang kurang dipertimbangkan; Mahkamah Agung, Yurisprudensi Indonesia, Penerbitan 1996;

Bahwa yang sangat disesalkan pertimbangan *Judex Facti* sama sekali memberikan putusannya dengan tidak mempertimbangkan segala bukti-bukti yang tertuang pada pembuktian Pemohon Kasasi/semula Penggugat sehingga putusan *Judex Facti* telah melahirkan putusan yang keliru telah mengeyampingkan akta autentik dan melegalisasi perbuatan tidak benar Termohon Kasasi I, II, III/semula Tergugat I, II, III dengan bukti surat yang dibantah Pemerintah Kelurahan;

4. Keberatan *Judex Facti* memutus dengan bukti surat Termohon Kasasi I, II, III yang telah disangkal kebenarannya tandatangannya (tidak sah):

Bahwa R. Soeroso, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 115, menyebutkan: "... Jika seseorang menyangkal tulisannya atau tandatangannya atau jika para ahli warisnya atau mereka yang memperoleh hak daripadanya menerangkan tidak mengakui surat itu, maka Hakim harus memberi perintah untuk memeriksa secara hukum akan keabsahan surat itu (BW 1877)";

Bahwa dalam sengketa yang dihadapi Pemohon Kasasi telah terang dinyatakan saksi Lurah Ismono dan Lurah M. Nurdin, tentang penyangkalan tandatangan yang telah dibubuhkan oleh Termohon kasasi I, II, III disangkal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaklah dengan mudah diabaikan *Judex Facti* Majelis Hakim Tinggi Medan yang memeriksa pokok perkara;

Bahwa atas penyangkalan tandatangan yang menjadi bukti surat dari Termohon Kasasi I, II, III, telah menunjukkan bukti surat T I,II,III-1 sampai dengan 10 menjadi diragukan, dengan demikian keterangan saksi Lurah Ismono dan Lurah M. Nurdin sesuai HIR/R.Bg. Pasal 290 telah bersesuaian dan saling menguatkan dengan bukti-bukti surat dari Pemohon Kasasi dan saksi Lurah telah menindaklanjuti agar dilakukan penyelidikan menurut hukum mengenai keasliannya;

Bahwa dalam hal ini Pemohon Kasasi memohon dengan kerendahan hati agar kiranya Yang Mulia Hakim Majelis Agung berkenan untuk memberikan keadilan dalam pokok perkara ini karena Pemohon Kasasi sangat-sangat keberatan dengan putusan *Judex Facti* karena telah memutuskan perkara ini dengan bukti-bukti Termohon Kasasi I, II, III yang telah disangkal;

Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai jurisprudensinya telah menyatakan *Judex Facti* dianggap telah salah menerapkan hukum, berbagai yurisprudensi tersebut adalah:

Putusan Mahkamah Agung Reg. No mor 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976;

Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa perbuatan Termohon Kasasi I, II, III/Pembanding/Tergugat dalam perkara *a quo* adalah Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan putusan pada Peradilan Tingkat Pertama telah mengabulkan sebagian atas gugatan Penggugat, dan oleh sebab itu *Judex Facti* Pada Pengadilan Tinggi Medan telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tersebut patut untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 17 November 2016 dan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 14 Desember 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diketahui saksi-saksi adalah proses jual beli yang dilakukan secara sah menurut hukum;

- Bahwa Penggugat sebelum membeli tanah dan objek perkara dari Tergugat IV mendapat informasi dan penjelasan dari Tergugat IV masih ditempati oleh Tergugat I dan II namun Penggugat tidak mempertanyakan apa alasan mereka menguasai dan menempati tanah dan rumah sengketa;
- Bahwa Penggugat telah kurang hati-hati dalam melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat IV, oleh karenanya Penggugat bukanlah pembeli yang beriktikad baik yang dilindungi hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan 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 TUAN HANDOKO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ditolak dan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 943 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan nomor 943 K/Pdt/2017, serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **TUAN HANDOKO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 6 September 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Panji Widagdo, 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 Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Panitera Pengganti,

ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Materai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: Rp489.000,00
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001