



**PUTUSAN**  
**Nomor 3098 K/Pdt/2012**

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

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

- I PEMERINTAH RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. BADAN PERTANAHAN SUMATERA UTARA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Karya Jasa, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada SRI PUSPITA DEWI, S.H., dan kawan-kawan, para pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Medan, Jalan Jend. Abd. Haris Nasution, P. Masyhur, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2012, Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat IX/Terbanding IX;
- II KANTOR LELANG NEGARA** sekarang **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN**, berkedudukan di Jalan P.Diponegoro No. 30A, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. INDRA SURYA, S.H., LL.M. dan kawan-kawan, para pegawai pada Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah II Medan cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2011, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat VI/Terbanding VI;
- III TUAN LUNDU PANJAITAN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Abdullah Lubis No.57, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada ESRON SINAGA, S.H., Advokat, beralamat di Jl. Puskesmas No. 53 Medan,

Hal 1 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2012, Pemohon  
Kasasi III dahulu Tergugat VIII/Terbanding VIII;

melawan

**NYONYA TIAMAN PURNAMA PASARIBU**, bertempat tinggal di  
Jalan Senam No.6 Kelurahan Banjar, Kecamatan Siantar Barat, Kota  
Pematang Siantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada  
EDY RACHMAD, S.H., M.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada  
Kantor Hukum "*Edy Rachmad dan Rekan*", beralamat di Jalan  
Sidorukun No. 70, Pulo Brayan Darat II, Kota Medan, berdasarkan  
Surat Kuasa tanggal 21 Mei 2012, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/  
Pembanding;

dan

- 1 **TUAN CHARLES HUTASOIT** dan **TUAN HERY HUTASOIT** sebagai ahli waris Alm. **TUAN BONAR HUTASOIT**, BA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Poso No.7, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, sekarang tidak diketahui alamatnya;
- 2 **NYONYA INDRANINGSIH SIAHAAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Sei Musi No.78 Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, sekarang tidak diketahui alamatnya;
- 3 **NYONYA ADE YULIANTI DJAIDIR, SH**, sebagai Protokoler dari Tuan Djaidir, SH, Notaris dan PPAT untuk Kota Medan, beralamat di Jalan Ahmad Yani VII No.24, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
- 4 **TUAN KAMALUDDIN**, dahulu bertempat tinggal di Desa Besar Martubung Lingkungan VIII, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan sekarang tidak diketahui alamatnya;
- 5 **NYONYA ALINA HANUM NASUTION, SH**, Pekerjaan Notaris dan PPAT untuk Kota Medan, beralamat di Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 57, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
- 6 **M. SYARIF KUDUS**, dahulu beralamat di Jalan Danau Tes No.4, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan sekarang tidak diketahui alamatnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d V, VII/ Terbanding I s/d V, VII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Pegawai Sungai Agul, Jalan Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan rumah Jalan Danau Limboto No.10, sepanjang  $\pm$  28 M;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang  $\pm$  24,2 M;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah kosong sepanjang  $\pm$  40 M;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Danau Limboto sepanjang  $\pm$  37M;
- 2 Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Nyonya Bintang Lubis berdasarkan Akta No. 57, tanggal 26 Juni 1972, tentang "Pengalihan dan Penyerahan Hak" atas sebidang tanah, yang diperbuat dihadapan Walter Siregar, SH, Notaris untuk Kota Medan;
- 3 Bahwa Nyonya Bintang Lubis memperoleh tanah tersebut dari Tuan Djamaluddin Tambunan berdasarkan Akta No. 63, tanggal 21 April 1972, tentang "Penglepasan dan Pemindahan serta Penyerahan Hak atas Tanah Tapak Perumahan", yang diperbuat dihadapan Abdul Latief Harahap, SH, Notaris pengganti dari A.P. Parlindungan, SH, Notaris dan PPAT untuk Kota Medan;
- 4 Bahwa Tuan Djamaluddin Tambunan memiliki tanah tersebut berdasarkan Surat Kadis PU PROPSU No. 1998/V/25/126-047, tanggal 3 Februari 1969 tentang "Penunjukan Tanah Tapak Perumahan di Komplek Perumahan Pegawai Sungai Agul Medan" atas nama Djamaluddin Tambunan;
- 5 Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat-I telah mengalihkan tanah milik Penggugat (untuk selanjutnya disebut objek perkara) kepada Tergugat-II, sebagaimana yang dituangkan dalam Akta No. 90, tanggal 26 Maret

Hal 3 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



- 1985, tentang "Perjanjian dan Pengelepasan Hak dengan Ganti Rugi", yang diperbuat dihadapan Djaidir, SH, Notaris untuk Kota Medan;
- 6 Bahwa dalam Akta No. 90 tersebut, Tergugat-I bertindak untuk dan atas nama Penggugat berdasarkan kuasa yang diberikan oleh Penggugat, yaitu kuasa sebagaimana yang dituangkan dalam Akta No.5, tanggal 3 November 1984, tentang "Surat Kuasa", yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH, Notaris dan PPAT untuk Kota Medan;
- 7 Bahwa setelah objek perkara beralih kepada Tergugat-II, kemudian Tergugat-II telah meminjam sejumlah uang kepada Tergugat-IV, dan objek perkara dijadikan sebagai jaminan hutang, pinjaman mana dituangkan dalam Groose Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, yang diperbuat dihadapan Alina Hanum Nasution, SH, Notaris dan PPAT untuk Kota Medan ic Tergugat-V;
- 8 Bahwa oleh karena Tergugat-II tidak dapat melunasi pinjamannya kepada Tergugat-IV, maka objek perkara yang menjadi jaminan hutang Tergugat-II kepada Tergugat-IV telah dieksekusi berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat-IV, sebagaimana yang dinyatakan dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN-Mdn, tanggal 14 Oktober 1991;
- 9 Bahwa kemudian sita eksekusi tersebut ditindaklanjuti dengan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat-VI, yang dilaksanakan pada tanggal 19 November 1991 dan pembeli objek perkara dalam lelang eksekusi tersebut adalah Tergugat-VII, sebagaimana yang diterangkan dalam Risalah Lelang No. 269/1991-1992, tanggal 19 November 1991, yang diperbuat oleh Erlena Lubis, Pejabat Lelang pada Kantor Lelang Negara Medan;
- 10 Bahwa setelah Tergugat-VII membeli objek perkara melalui lelang eksekusi tersebut, kemudian Tergugat-VII mengalihkan objek perkara kepada Tergugat-VIII, dimana kemudian Tergugat-VIII telah memohon peningkatan hak atas objek perkara menjadi Hak Milik kepada Tergugat-IX, dan untuk itu Tergugat-IX telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1932 pada tanggal 27 Februari 2005 atas nama Lundu Panjaitan, SH ic Tergugat-VIII di atas objek perkara;
- 11 Bahwa Penggugat merasa keberatan dengan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX tersebut di atas, karena sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah tersebut dengan cara apapun kepada pihak manapun;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12 Bahwa adapun kuasa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat-I sebagaimana yang dituangkan dalam Akta No. 5, tanggal 03 November 1984, tentang "Surat Kuasa", yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH, Notaris di Medan, hanya untuk melakukan pengalihan tanah milik Penggugat kepada pihak Proyek Peningkatan Fasilitas dan Prasarana Fisik Kejaksaan Sumatera Utara, karena pada waktu itu Kejaksaan Sumatera Utara berminat untuk membeli tanah milik Penggugat, namun pihak Kejaksaan Sumatera Utara tidak jadi membelinya;
- 13 Bahwa oleh karena pemberian kuasa dari Penggugat kepada Tergugat-I berdasarkan Akta No.5, tanggal 03 November 1984, tentang "Surat Kuasa", yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH, Notaris di Medan hanya untuk melakukan pengalihan tanah milik Penggugat kepada pihak Proyek Peningkatan Fasilitas dan Prasarana Fisik Kejaksaan Sumatera Utara, maka Tergugat I tidak berhak melakukan pengalihan tanah milik Penggugat kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat-II ;
- 14 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang mengalihkan objek perkara secara tanpa hak, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), sehingga pengalihan yang dilakukan oleh Tergugat-I kepada Tergugat-II terhadap objek perkara berdasarkan Akta No. 90, tanggal 26 Maret 1985 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*), dan oleh karenanya Akta No. 90, tanggal 26 Maret 1985 adalah Akta yang cacat hukum sehingga batal demi hukum (*null en void*);
- 15 Bahwa dengan demikian wajar dan patut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang melakukan pengalihan terhadap objek perkara secara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), sehingga pengalihan objek perkara yang dilakukan Tergugat-I kepada Tergugat-II berdasarkan Akta No. 90, tanggal 26 Maret 1985 adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan oleh karenanya Akta No. 90, tanggal 26 Maret 1985 adalah Akta yang cacat hukum sehingga batal demi hukum (*null en void*);
- 16 Bahwa oleh karena perolehan Tergugat-II atas objek perkara adalah didasarkan kepada hal yang cacat hukum dan batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat-II yang memberikan objek perkara dan perbuatan Tergugat-IV yang menerima objek perkara sebagai jaminan hutang, adalah merupakan perbuatan melawan

Hal 5 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





hukum (*onrechtmatigedaad*), sehingga pinjaman dengan jaminan objek perkara yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-IV berdasarkan Goose Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan oleh karenanya Goose Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, adalah Akta yang cacat hukum sehingga batal demi hukum (*null en void*);

17 Bahwa dengan demikian wajar dan patut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat-II yang memberikan objek perkara dan perbuatan Tergugat-IV yang menerima objek perkara sebagai jaminan hutang, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), sehingga pinjaman dengan jaminan objek perkara yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-IV berdasarkan Goose Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan oleh karenanya Goose Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, adalah Akta yang cacat hukum sehingga batal demi hukum (*null en void*);

18 Bahwa oleh karena pinjaman dengan jaminan objek perkara yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-IV berdasarkan Goose Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka tidak ada alasan bagi Tergugat-IV untuk mengajukan permohonan sita eksekusi kepada Pengadilan Negeri Medan, sehingga sita eksekusi terhadap objek perkara yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN-Mdn, tanggal 14 Oktober 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);

19 Bahwa dengan demikian wajar dan patut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan sita eksekusi terhadap objek perkara yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN-Mdn, tanggal 14 Oktober 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);

20 Bahwa oleh karena sita eksekusi terhadap objek perkara adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka tidak ada alasan bagi Tergugat-IV untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada Kantor Lelang Negara ic Tergugat-VI, dan tidak beralasan pula Tergugat-VI melakukan lelang eksekusi terhadap objek perkara pada tanggal 19 November 1991, sehingga perbuatan Tergugat-VI yang



melakukan lelang eksekusi terhadap objek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat-VI sebagaimana yang dituangkan dalam Risalah Lelang No. 269/1991-1992, tanggal 19 November 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);

- 21 Bahwa dengan demikian wajar dan patut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat-VI yang melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek perkara pada tanggal 19 November 1991 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat-VI terhadap objek perkara sebagaimana yang dituangkan dalam Risalah Lelang No. 269/1991-1992, tanggal 19 November 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 22 Bahwa oleh karena lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat-VI terhadap objek perkara sebagaimana yang dituangkan dalam Risalah Lelang No. 269/1991-1992, tanggal 19 November 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*), maka perbuatan Tergugat-VII yang membeli objek perkara melalui lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat-VI adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga pembelian objek perkara melalui lelang eksekusi tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 23 Bahwa dengan demikian wajar dan patut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat-VII yang membeli objek perkara melalui lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat-VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga pembelian objek perkara melalui lelang eksekusi tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 24 Bahwa oleh karena pembelian objek perkara oleh Tergugat-VII melalui lelang eksekusi adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat-VIII yang menerima pengalihan objek perkara dari Tergugat-VII adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga pengalihan dari Tergugat-VII kepada Tergugat-VIII terhadap objek perkara adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 25 Bahwa dengan demikian wajar dan patut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan-VIII yang menerima pengalihan objek perkara dari Tergugat-VII adalah merupakan

Hal 7 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



- perbuatan melawan hukum, pengalihan dari Tergugat-VII kepada Tergugat-VIII terhadap objek perkara adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 26 Bahwa oleh karena perolehan Tergugat-VIII terhadap objek perkara adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka tidak beralasan hukum bagi Tergugat-VIII mengajukan peningkatan hak kepada Tergugat-IX terhadap objek perkara, sehingga perbuatan Tergugat-IX yang melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1932, pada tanggal 27 Februari 2005 atas nama Lundu Panjaitan, SH ic Tergugat-VIII di atas objek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya Sertifikat Hak Milik No. 1932 tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum (*null en void*);
- 27 Bahwa dengan demikian wajar dan patut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat-IX yang melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1932 terhadap objek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik No.1932 adalah tidak sah dan batal demi Hukum (*null en void*);
- 28 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sangat jelas pengalihan objek perkara sampai kepada Tergugat-IX adalah tidak sah dan batal demi hukum, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat-VIII agar mengembalikan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
- 29 Bahwa selain itu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, IV, VI, VII, VIII dan IX telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena Penggugat tidak bisa menikmati manfaat objek perkara sejak tahun 1991 s/d 2010 (19 tahun), yang apabila objek perkara dikelola atau disewakan oleh Penggugat, maka Penggugat akan mendapatkan hasil sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya sehingga untuk 19 tahun adalah sebesar  $19 \times \text{Rp}30.000.000,00 = \text{Rp}570.000.000,00$  (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I, II, IV, VI, VII, VIII dan IX secara tanggung renteng agar membayar kerugian yang diderita Penggugat sebesar





Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap;

30 Bahwa agar gugatan ini kelak tidak hampa dan agar tidak terjadi lagi upaya pengalihan terhadap objek perkara, maka beralasan kiranya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap sebidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Pegawai Sei Agul, Jalan Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah Jalan Danau Limboto No. 10, sepanjang  $\pm$  28 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang  $\pm$  24,2 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kosong sepanjang  $\pm$  40 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Danau Limboto sepanjang  $\pm$  37 M;

31 Bahwa untuk menjamin nantinya Para Tergugat membayar ganti kerugian yang dimohonkan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat;

32 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik maka mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita yang diletakkan dalam perkara ini ;
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Pegawai Sei Agul, Jalan Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah Jalan Danau Limboto No. 10, sepanjang  $\pm$  28 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang  $\pm$  24,2 M;



- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kosong sepanjang  $\pm 40$  M;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Danau Limboto sepanjang  $\pm 37$  M;
- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-IV, Tergugat-VI, Tergugat-VII, Tergugat-VIII dan Tergugat-IX adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menyatakan Akta No. 5, tanggal 03 Nopember 1984, tentang "Surat Kuasa", yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH, Notaris di Medan adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 6 Menyatakan pengalihan objek perkara yang dilakukan Tergugat-I kepada Tergugat-II berdasarkan Akta No. 90, tanggal 26 Maret 1985 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 7 Menyatakan Akta No. 90, tanggal 26 Maret 1985, tentang "Perjanjian dan Pengelepasan Hak dengan Ganti Rugi", yang diperbuat dihadapan Djaidir, SH, Notaris untuk Kota Medan adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 8 Menyatakan pinjaman dengan jaminan objek perkara yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-IV berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 9 Menyatakan Akta Pengakuan Hutang No. 47, tanggal 12 Juli 1988, yang diperbuat dihadapan Alina Hanum Nasution, SH, Notaris dan PPAT untuk Kota Medan adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 10 Menyatakan Sita Eksekusi terhadap objek perkara yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/ GA.47/88/1991/PN-Mdn, tanggal 14 Oktober 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 11 Menyatakan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat-VI terhadap objek perkara sebagaimana yang dituangkan dalam Risalah Lelang No. 269/1991-1992, tanggal 19 Nopember 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 12 Menyatakan pembelian objek perkara oleh Tergugat-VII melalui lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat-VI adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 13 Menyatakan pengalihan objek perkara dari Tergugat-VII kepada Tergugat-VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 14 Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1932 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null en void*);
- 15 Menghukum Tergugat-VIII agar mengembalikan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;



16 Menghukum Tergugat I, II, IV, VI, VII, VIII dan IX secara tanggung renteng agar membayar kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap;

17 Menghukum Tergugat-III dan V untuk mematuhi dan menghormati putusan dalam perkara ini ;

18 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;

19 Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku ;  
Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI, VIII, IX mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi dari Tergugat VIII yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi Tergugat VI;**

1 Bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

**2 Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;**

1 Bahwa Tergugat VI berpendapat, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VI harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *Persoon* Tergugat VI di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah II Medan yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat VI;

2 . Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara dimana salah satu Instansi atasan dari Tergugat VI adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah II Medan cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Oleh karena itu Tergugat VI tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;



- 3 . Bahwa kekeliruan tersebut terlihat pada halaman 2 (dua) dalam gugatan Penggugat, dimana Penggugat hanya menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai *Persoon* Tergugat VI dengan tidak mengkaitkan instansi atau unit atasan Tergugat VI;
- 4 . Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat VI di atas, sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat VI tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara yuridis Tergugat VI tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/Instansi atasannya tersebut. Dengan demikian jelas bahwa hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kurang sempurna. Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- 3 Eksepsi Obscuur Libel/Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur;
  - 1 . Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan *in casu* Tergugat VI, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan dalam surat gugatan Penggugat tentang perbuatan Tergugat VI yang merugikan Penggugat. Sedangkan Penggugat menuntut untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas pelaksanaan lelang *a quo*;
  - 2 . Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pengumuman lelang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya dikesampingkan. Penggugat sama sekali tidak menyebut secara jelas dan pasti peraturan perundangan yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat VI;
  - 3 . Bahwa karena landasan hukum dalam gugatan belum jelas, maka atas dasar apakah Penggugat menuntut KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI menanggung resiko sebagaimana petitum surat gugatan padahal dalam posita gugatan setelah dibaca dan diteliti secara cermat tidak ada fakta-fakta hukum dan atau dasar hukum Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat VI, sehingga cukup beralasan apabila gugatan terhadap KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur;



- 4 . Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- 4 Eksepsi Kurang Pihak yang ditarik dalam Perlawanannya (*Exceptio Plurium Litis Concoortium*);
  - 1 . Bahwa dengan tegas Tergugat VI menyatakan upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 9 Desember 2010 di Pengadilan Negeri Medan terhadap pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan pada tanggal 19 November 1991 sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor 269/1991-1992 adalah hal yang keliru dan tidak berdasar hukum, karena Penggugat tidak mengikutsertakan seluruh pihak yang seharusnya terlibat dalam pelaksanaan lelang dimaksud;
  - 2 . Bahwa dalam lelang dimaksud, Pengadilan Negeri Medan telah mengeluarkan Penetapan Nomor 10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN.Mdn tanggal 14 Oktober 1991 untuk melakukan penjualan dimuka umum terhadap barang-barang bergerak milik Tergugat IV. Permohonan lelang diajukan oleh Pelaksana Harian Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Medan atas nama Ketua Pengadilan Medan. Oleh karena itu, yang bertindak sebagai penjual dalam proses lelang ini adalah Pelaksana Harian Panitera Pengadilan Negeri Medan;
  - 3 . Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, maka berdasarkan alasan tersebut di atas serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah tepat dan beralasan apabila Tergugat VI mohon agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

**Dalam Eksepsi Tergugat VIII;**

- A Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
  - Bahwa bila diteliti dan ditelaah secara cermat dan jelas secara juridis gugatan Penggugat adalah kabur tidak ada bukti yang cukup tentang kesalahan atau perbuatan melawan hukum dari Tergugat VIII dalam perkara ini;
  - Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada hal 7 point 24 menguraikan sebagai berikut: “Pengalihan dari Tergugat VII kepada Tergugat VIII terhadap objek perkara adalah tidak sah dan batal demi hukum;





- Bahwa pernyataan Penggugat tersebut di atas adalah sangat keliru karena Penggugat hanya mereka-reka dengan tidak pasti tanpa dibarengi Pembuktian yang kuat;
- Bahwa Tergugat VIII tidak pernah menerima objek perkara dari Tergugat VII sebagaimana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya akan tetapi Tergugat VIII menerima pelepasan Hak dengan Ganti Rugi dari Ir. Setya Ramlan Siahaan dengan Akta No.9 tertanggal 24-08-2004 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Reno Yanti, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Deli Serdang. Jadi dalam hal ini Penggugat sudah nyata dan terang benderang telah melakukan pembohongan *public* dalam perkara ini pada khalayak ramai, sehingga dengan demikian dapat dipastikan gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*);
- Bapak Majelis Hakim yang terhormat guna memperkuat Eksepsi Tergugat VIII tersebut, perkenankanlah Tergugat VIII menguraikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
  - 1 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1582 K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975 dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut: *“Karena Petitum dan Posita bertentangan maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima”*.
  - 2 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075.K/Sip/1982 tertanggal 18 Desember 1982 dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut : Bahwa petitum gugatan Penggugat bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan, maka cukup beralasan Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan Penggugat tanpa memeriksa pokok perkara;
- B Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut;
- Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama, posita gugatan yang di ajukan oleh Penggugat pada halaman 5 point 14 (empat belas), 15 (Lima belas), 16 (enam belas) ; Hal 6 poin 20 (Dua puluh) hal 8 point 27 adalah tentang pembatalan surat keputusan yang diterbitkan oleh suatu Badan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dan ditegaskan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang telah disempurnakan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa oleh karena secara substansial adalah tentang pembatalan surat yang di terbitkan oleh suatu Badan Pejabat Tata Usaha Negara, maka jelaslah sesuai



dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, akan tetapi adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan. (Vide Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004);

- Bahwa oleh karena objek dalam perkara ini bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Medan untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan maka patut dan beralasan pula Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);

C Eksepsi Tentang Daluarsa (*verjaring*);

- Bahwa bila diperhatikan dari kacamata hukum gugatan Penggugat dalam dalil gugatan maupun petitumnya telah lewat waktunya untuk mengajukan pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1932 yang merupakan milik Lundu Panjaitan, SH (ic. Tergugat VIII);
- Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) menegaskan “Bahwa dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat, dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat tersebut;
- Bahwa bila dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tersebut di atas. Tuntutan Penggugat terhadap Tergugat VIII tidaklah mempunyai dasar hukum yang kuat, karena tanggal gugatan yang diajukan oleh Penggugat (ic. tanggal 09 Desember 2010) dengan tanggal terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005 yang merupakan milik Tergugat VIII telah melebihi tenggang waktu daluwarsa;
- Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat telah melebihi tenggang waktu daluarsa, maka secara hukum patut dan beralasan kiranya majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat,



atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*);

**D Eksepsi Kurangnya Pihak;**

- Bahwa menurut hemat kami gugatan Penggugat tidaklah sempurna karena kurangnya para pihak, semestinya Penggugat haruslah menarik Ir. Setya Ramlan Siahaan untuk ikut sebagai Tergugat dalam perkara ini, karena Tergugat VIII menerima Pelepasan Hak dengan ganti rugi atas tanah objek terperkara adalah dari Ir. Setya Ramlan Siahaan berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 9 tertanggal 24-08-2004 yang dibuat dihadapan Reno Yanti, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang. Bahwa sedangkan Ir. Setya Ramlan Siahaan memperoleh Pelepasan Hak dengan ganti rugi dari M. Syarif Kudus (ic. Tergugat VII) berdasarkan Akte No. 84 tertanggal 23 Juni 1994;

**E Eksepsi *Error In Persona*;**

- Bahwa jika dicermati isi gugatan Penggugat yang menarik Tergugat VIII dalam perkara a quo adalah salah pihak, karena Tergugat VIII tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat, bahkan Tergugat VIII tidak mengenal Penggugat ketika Tergugat VIII memperoleh Peralihan Hak dengan ganti rugi dari Ir. Setya Ramlan Siahaan atas objek tanah terpekerja. Dalam hal ini jika diperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menegaskan : “*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang dihadapan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*”. Maka dengan demikian cukup beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Ir. Setya Ramlan Siahaan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak lengkap atau tidak sempurna, maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

**Dalam Rekonvensi Tergugat VIII;**

- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi tetap konsisten dengan dalil-dalil baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dan dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali sepanjang hal-hal yang diakui



dengan tegas oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi di dalam perkara ini;

- Bahwa seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan Juridis yang diuraikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi dalam bagian eksepsi dan pokok perkara di atas, secara mutatis-mutandis merupakan satu kesatuan dan menjadi dalil-dalil dan alasan-alasan hukum dalam perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;
- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi dengan tegas membantah dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi di dalam gugatannya pada halaman 7 (tujuh) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat VIII melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);
- Bahwa benar Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah pemilik dan pemegang alas hak yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat dengan luas 1.103 M<sup>2</sup> (seribu seratus tiga meter persegi) dan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Berbatas dengan tanah/rumah Jalan Danau Limbato No. 8, sepanjang lebih kurang 28 M (dua puluh delapan meter);
  - Sebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang lebih kurang 24,2 M (dua puluh empat koma dua meter);
  - Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan Danau Limbato, sepanjang lebih kurang 37 M (tiga puluh tujuh meter);
  - Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah kosong, sepanjang lebih kurang 40 M (empat puluh meter);

Sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005;

- Bahwa tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi tersebut di atas diperoleh dari Ir. Setya Ramlan Siahaan berdasarkan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 9 tertanggal 24-08-2004 (dua puluh empat Agustus dua ribu empat) diperbuat dihadapan Reno Yanti, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sedangkan Ir. Setya Ramlan Siahaan memperoleh tanah dimaksud dalam gugatan ini dari M. Syarif Kudus (ic. Tergugat VII) berdasarkan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 84 tertanggal 23 Juni 1994;
- Bahwa kemudian M. Syarif Kudus (ic. Tergugat VII) memperoleh tanah objek perkara tersebut dari lelang dan atau Kantor lelang Negara (ic. Tergugat VI) sebagaimana yang tertuang dalam Risalah lelang No. 269/1991-1992, tertanggal 19 November 1991. Sedangkan Tergugat VI melakukan lelang dengan Risalah Lelang No. 269/1991-1992, tanggal 19 November 1991 adalah berdasarkan terbitnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tersebut di atas, selanjutnya penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan terbit karena adanya permohonan dari Tuan Kamaluddin (Tergugat IV) yang telah menang berperkara dengan Ny. Indraningsih Siahaan (Tergugat II) hingga memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Bahwa oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi telah memenuhi prosedur dan mekanisme untuk memiliki tanah objek perkara tersebut, maka secara Yuridis Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat VIII dalam Konvensi dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1230 K/Sip/1982 tanggal 29 Maret 1982 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1991;
- Bahwa kemudian tanpa alasan yang jelas Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dengan sikap arogansinya mengklaim dirinya sebagai pemilik atas sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005 a.n Lundu Panjaitan, Sarjana Hukum di dalam gugatannya tertanggal 09 Desember 2010;
- Bahwa menurut Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, dalam dalil gugatannya menerangkan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi pernah memberikan kuasa hukum kepada alm. Tuan Bonar Hutasoit, BA (ic Tergugat I) Akta Kuasa No. 5 tanggal 03 November 1984 diperbuat dan ditandatangani dihadapan Aida Daulay Harahap, SH. Notaris di Medan, lalu Tergugat I mengalihkan tanah objek perkara kepada Ny. Indraningsih (Tergugat II) tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalaulah memang benar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi pernah menyerahkan Surat Kuasa kepada Tergugat I berdasarkan Akta No. 5 tanggal 03 November 1984 lalu Tergugat I menyalahgunakan Surat Kuasa tersebut. Lalu timbul pertanyaan “mengapa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak menggugat sewaktu alm. Tuan Bonar Hutasoit, BA (ic. Tergugat I) masih hidup ? dan mengapa setelah Tergugat I meninggal dunia lalu Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menggugat ? sementara Sertifikat Hak Milik No. 1932 a.n. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi terbit tanggal 27-4-2005, padahal Tergugat I waktu tanggal terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005 an Lundu Panjaitan Sarjana Hukum (ic Tergugat VIII) tersebut masih hidup dan sehat walafiat dan mengapa setelah Tergugat I meninggal dunia Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengajukan gugatan? ada apa dibalik ini?
- Bahwa kalaulah Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi merasa Tergugat I telah menyalahgunakan Surat Kuasa Akte No 5 tanggal -3 November 1984, mengapa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak bertindak pro aktif membatalkan Surat Kuasa dimaksud;
- Bahwa ketika Tergugat II dengan Tergugat IV berperkara di Pengadilan lalu Tergugat IV memohon sita eksekusi (*conservatoir beslag*) terhadap agunan yang merupakan objek dalam perkara ini, mengapa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak mengajukan upaya perlawanan (*Derden Verzet*) terhadap sita eksekusi tersebut?
- Bahwa berdasarkan uraian Juridis tersebut di atas. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sangat meragukan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan diduga ada rekayasa untuk memutar balikkan fakta yang sebenarnya dengan maksud merampas dan menguasai tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005;
- Bahwa sebelum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi pernah datang ke rumah kediaman Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi, dan pada saat itu Tergugat dalam

Hal 19 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengaku-ngaku sebagai pemilik yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2004, dan saat itu Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi menanyakan alas kepemilikan tanah kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi akan tetapi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak dapat memperlihatkan bukti Surat sebagai alas kepemilikan yang sah kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi;

- Bahwa semasa hidup Tergugat I, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi pernah menganjurkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menanyakan dan melakukan cek dan ricek kepada Tergugat I tentang terjadinya penyalahgunaan Surat Kuasa Akta No. 5 tanggal 03 November 1984 yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang dimaksud Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam dalil gugatannya, akan tetapi Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak berani mempertanyakannya kepada Tergugat I tanpa alasan hukum yang jelas;
- Bahwa berdasarkan alasan dan uraian Juridis tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah pemegang alas hak dan pemilik satu-satunya atas object tanah perkara sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005 oleh karena itu patut dan beralasanlah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005 an. Lundu Panjaitan Sarjana Hukum adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Bahwa oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik, maka patut dan beralasan menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Akta Pelepasan Hak dengan ganti Rugi No. 9 tertanggal 24-08-2004 diperbuat dan ditandatangani dihadapan Reno Yanti, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Bahwa oleh karena Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 9 tertanggal 24-08-2004 diperbuat dihadapan Reno Yanti, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah dan berkekuatan hukum, maka patut dan beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Akta No.



57 tanggal 26 Juni 1972 tentang Pengalihan dan Penyerahan hak atas sebidang tanah yang diperbuat dihadapan Walter Siregar, SH Notaris Kota Medan adalah tidak sah dan batal demi hukum;

- Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah mengklaim dirinya sebagai pemilik tanah objek perkara yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005 dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian materil dan moril bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi;

Adapun Kerugian materil dan moril yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah sebagai berikut :

Kerugian Materil:

- Bahwa timbulnya persoalan ini Ke Pengadilan Negeri Medan, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi telah membayar jasa Advokat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Kerugian Moril:

- Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengklaim dirinya sebagai pemilik terhadap objek tanah terperkara, maka nama baik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebagai Tokoh Masyarakat, Tokoh Adat dan sebagai mantan Wakil Gubernur Sumatera Utara menjadi tercemar di kalangan Keluarga dan masyarakat luas;
- Bahwa Kerugian moril ini tidak dapat diukur dengan nilai rupiah, namun untuk mempermudah proses penghitungan secara hukum, maka kerugian moril ini cukup kami tetapkan sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

Jadi dengan demikian Kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah sebagai berikut :

Kerugian Materil = Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

Kerugian Moril = Rp. 3.000.000.000,00+ (tiga milyar rupiah)

Total = Rp. 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah)

- Bahwa kerugian materil dan moril ini dibebankan pada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, dan pembayarannya harus tunai dan seketika;
- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi tidak hampa atau nihil, maka terlebih dahulu



dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, baik harta bergerak, dan harta tidak bergerak, ataupun terhadap harta benda yang ada sekarang maupun harta benda yang ada dikemudian hari;

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi dalam perkara ini telah didukung dengan bukti-bukti yang autentik, maka kiranya dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menegaskan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan, banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
- Bahwa apabila Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka patut dan wajarlah kiranya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan;

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

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat VIII dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang di letakkan dalam perkara ini;
- Menyatakan secara hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah pemilik dan pemegang alas yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan seluas 1.103 m<sup>2</sup> (seribu seratus tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara : Berbatas dengan tanah/rumah Jalan Danau Limboto No. 8, sepanjang lebih kurang 28 M (dua puluh delapan meter);
  - Sebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang lebih kurang 24,2 M (dua puluh empat koma dua meter);
  - Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan Danau Limboto, sepanjang lebih kurang 37 M (tiga puluh tujuh meter);.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah kosong, sepanjang lebih kurang 40 M (empat puluh meter);
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1932 tertanggal 27-4-2005 atas nama Lundu Panjaitan Sarjana Hukum (ic.Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah sah secara hukum;
- Menyatakan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 9 tertanggal 24-08-2004 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Reno Yanti,SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah secara hukum;
- Menyatakan Akta No. 5 tanggal 03 November 1984 tentang Surat Kuasa yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH. Notaris Medan adalah sah secara hukum;
- Menyatakan Akta No. 57 tanggal 26 Juni 1972, tentang pengalihan dan penyerahan hak atas sebidang tanah yang diperbuat dihadapan Walter Siregar, SH Notaris Kota Medan tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) terhadap Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) secara tunai dan seketika;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

## Dalam Eksepsi Tergugat IX;

### I. Dalam Eksepsi:

#### 1 Tentang Kewenangan Absolut.

- a Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. dan dalil gugatan Penggugat halaman 8 angka 26 membuktikan yang

Hal 23 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012





menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Vide Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Tergugat IX sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 1932/Sei. Agul, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim a quo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. jo. Pasal 47, Pasal 53 Ayat (1), (2) dan Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim a quo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2 Bahwa Gugatan Penggugat *Obscuur Libels* (Kabur/Tidak jelas) ;

- a. Bahwa tidak jelas kedudukan, kapasitas dan kualitas serta dasar hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;
- b. Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat IX terhadap Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat tidak sempurna dan tidak berdasarkan hukum sehingga mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
- c. Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah *Obscuur Libels* dan untuk mendukung argumen Tergugat IX diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/ Pdt/1984 tanggal 27



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

*“.. Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya tidak kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

### 3 Tentang gugatan Penggugat melakukan kumulasi subyek:

- a Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang pada intinya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, dan Tergugat IX;
- b Bahwa menurut Hukum Acara Perdata (RBG/HIR) perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada subyek hukum privat ic. Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, diajukan ke Peradilan Umum sedangkan terhadap Tergugat IX selaku Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi fakta hukum yang terjadi Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo telah melakukan penggabungan (kumulasi subyek) subyek hukum privat dan publik, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan seperti yang dilakukan Penggugat dalam perkara a quo, sehingga menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- c Bahwa untuk mendukung dalil tersebut di atas Tergugat IX menunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Februari 1977, yang secara tegas menyatakan sebagai berikut :

*“Karena antara Tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn tanggal 27 Juli 2011 dengan amar sebagai berikut:

Hal 25 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012

#### 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

## DALAM KONVENSI:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat VI, VIII dan IX untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan secara hukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat VIII Dalam Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan seluas 1.103 m<sup>2</sup> (seribu seratus tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah/rumah Jalan Danau Limboto No.8 sepanjang lebih kurang 28 M (dua puluh delapan meter);
  - Sebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang lebih kurang 24,2 M (dua puluh empat koma dua meter);
  - Sebelah barat : Berbatas dengan Jalan Danau Lumboto, sepanjang lebih kurang 37 M (tiga puluh tujuh meter);
  - Sebelah Timur: Berbatas dengan tanah kosong, sepanjang lebih kurang 40 M (empat puluh meter);
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1932 tertanggal 27-4-2005 atas nama Lundu Panjaitan Sarjana Hukum adalah sah secara hukum;
- Menyatakan Akta No.5 tanggal 03 November 1984 tentang Surat Kuasa yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH. Notaris adalah sah secara hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini sebesar Rp1.676.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pengugat/Tergugat Rekonvensi;

## Dalam Konvensi :

## Dalam Eksepsi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 Juli 2011 No.544/Pdt.G/2010/PN.Mdn, yang dimohon banding tersebut;

## Dalam Pokok Perkara :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Juli 2010, No. 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn, yang dimohonkan banding tersebut dengan:

### **MENGADILI SENDIRI**

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sidang tanah yang terletak di komplek perumahan Pegawai Sei Agul, jalan Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan rumah, Jalan Danau Limboto No.10, sepanjang  $\pm 28$  Meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Danau Poso, sepanjang  $\pm 24,2$  meter ;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kosong sepanjang  $\pm 40$  Meter ;
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Danau Limboto sepanjang  $\pm 37$  Meter;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat IX, adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta No. 5 tanggal 3 November 1984, tentang “surat kuasa” yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH, Notaris di Medan adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan pengalihan objek perkara yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta No. 90, tanggal 26 Maret 1985 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan Akta No.90, tanggal 26 Maret 1985, tentang “perjanjian dan pelepasan hak dengan ganti rugi” yang diperbuat dihadapan Djaidir, SH, notaris untuk Kota Medan adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);

Hal 27 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



- Menyatakan pinjaman dengan jaminan objek perkara yang dilakukan/ diperbuat Tergugat II dan Tergugat IV, berdasarkan Grosse Akta penyerahan hutang No.47, tanggal 12 Juli 1988, adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan Grosse Akta pengakuan hutang No.47, tanggal 12 Juli 1988, yang diperbuat di hadapan Alina Hanum Nasution, SH Notaris dan PPAT untuk Kota Medan adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan sita eksekusi terhadap objek perkara yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt. Eks/6A.47/88/1991/PN.Mdn, tanggal 14 Oktober 1991, adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat VI terhadap objek Perkara sebagaimana yang dituangkan dalam risalah lelang No.269/1991-1992, tanggal 19 November 1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan pembeli objek perkara oleh tergugat VII melalui lelang eksekusi yang dilakukan oleh tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan pengalihan objek perkara dari Tergugat VII kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum (*Null en Void*);
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1932 tanggal 27 April 2005 atas nama Lundu Panjaitan, SH adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
- Menghukum Tergugat VIII mengembalikan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, dan Tergugat IX, tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, tergugat VIII, dan Tergugat IX membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :





- Menghukum para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan NIHIL;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IX/Terbanding IX, Tergugat VI/Terbanding VI, Tergugat VIII/ Terbanding VIII masing-masing pada tanggal 16 April 2012, 18 April 2012 dan 23 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IX/Terbanding IX, Tergugat VI/Terbanding VI, Tergugat VIII/ Terbanding VIII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 18 April 2012, 2 Februari 2011 dan 3 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 58/Pdt/Kasasi/ 2012/ PN.Mdn, Nomor 61/Pdt/Kasasi/2012/PN.Mdn dan Nomor 64/Pdt/Kasasi/2012/ PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 8 Mei 2012, 14 Mei 2012 dan 21 Mei 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat IX tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Penggugat pada tanggal 14 Mei 2012;
- 2 Tergugat I pada tanggal 15 Mei 2012;
- 3 Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2012;
- 4 Tergugat III pada tanggal 21 Mei 2012;
- 5 Tergugat IV pada tanggal 15 Mei 2012;
- 6 Tergugat V pada tanggal 15 Mei 2012;
- 7 Tergugat VI pada tanggal 22 Mei 2012;
- 8 Tergugat VII pada tanggal 15 Mei 2012;
- 9 Tergugat VIII pada tanggal 28 Mei 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 28 Mei 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat VI tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Penggugat pada tanggal 18 Juni 2012;
- 2 Tergugat I pada tanggal 21 Mei 2012;
- 3 Tergugat III pada tanggal 30 Mei 2012;
- 4 Tergugat IV pada tanggal 21 Mei 2012;



- 5 Tergugat V pada tanggal 22 Juni 2012;
- 6 Tergugat VII pada tanggal 21 Mei 2012;
- 7 Tergugat VIII pada tanggal 28 Mei 2012;
- 8 Tergugat IX pada tanggal 30 Mei 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 22 Juni 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi III/Tergugat VIII tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Penggugat pada tanggal 18 Juni 2012;
- 2 Tergugat I pada tanggal 25 Mei 2012;
- 3 Tergugat II pada tanggal 25 Mei 2012;
- 4 Tergugat III pada tanggal 30 Mei 2012;
- 5 Tergugat IV pada tanggal 25 Mei 2012;
- 6 Tergugat V pada tanggal 22 Juni 2012;
- 7 Tergugat VI pada tanggal 1 Juni 2012;
- 8 Tergugat VII pada tanggal 25 Mei 2012;
- 9 Tergugat IX pada tanggal 30 Mei 2012;

Namun Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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 I, II, III tersebut secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN-ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I,II,III/Tergugat IX,VI,VIII/Terbanding IX,VI,VIII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Memori Kasasi Pemohon Kasasi I/Tergugat IX/Terbanding IX;**

- a Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 149/PDT/2011/PT-MDN tanggal 23 Agustus 2010 tersebut menurut pendapat Pemohon Kasasi adalah putusan yang sangat keliru karena Majelis Hakim telah salah menilai fakta hukum sehingga mengakibatkan penerapan hukum yang salah dan pertimbangan hukumnya terlalu dangkal sehingga kebenarannya tidak terungkap, juga menunjukkan keberpihakan



Majelis

Hakim

Judex

Facti kepada Penggugat/Pemohon Banding/Termohon Kasasi;

- b Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan sangat keberatan atas Pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti pada halaman 10 dalam putusannya yang menyatakan antara lain *"Menimbang, bahwa terhadap Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VII tidak hadir di persidangan maka majelis menganggap para tergugat tidak mempertahankan haknya, dan dipandang mengakui dalil-dalil gugatan pihak Penggugat"*.

Bahwa pertimbangan ini jelas menunjukkan keberpihakan Majelis Hakim kepada Penggugat/Pemohon Banding/Termohon Kasasi, sehingga Majelis Hakim Judex Facti telah mengabaikan fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie adalah pertimbangan Hakim yang sangat-sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi No. 399/PDT/2011/PT-MDN tanggal 27 Maret 2012 harus tetap mengacu kepada pertimbangan Pengadilan Negeri tanggal 27 Juli 2011 Nomor: 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn.

- c Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan sangat keberatan atas Pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti pada halaman 19 dalam putusannya yang menyatakan antara lain *"Menimbang, bahwa surat bukti T VI-7 surat keterangan No. 36/SA/SS/88, Kepala Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, yang menerangkan Ny. Indraningsih Siahaan ada menguasai sebidang tanah seluas  $\pm 1.066 \text{ M}^2$  di Jalan Danau Poso (dimaksud tanah perkara), karena tidak sesuai dengan kenyataan fakta-fakta hukum di lapangan, maka surat bukti T VI-7, harus dibatalkan"*.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat keliru, karena tidak ada fakta hukum yang membuktikan sebaliknya, bahwa Penggugat juga tidak dapat menunjukkan bukti penguasaan fisik atas tanah objek perkara, sebab tanah objek a quo adalah milik Lundu Panjaitan (Tergugat VIII/Terbanding VII/Pemohon Kasasi), sebab Lundu Panjaitan Sarjana Hukum benar menguasai tanah seluas  $\pm 1.103 \text{ m}^2$  tersebut sejak tahun 2004 serta tidak ada silang sengketa dengan siapapun, sesuai dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 23-9-2004, yang diperbuat di bawah tangan, diketahui Lurah Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan

Hal 31 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



Barat seperti yang termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No. 1932/Sei Agul Kecamatan Medan Barat tanggal 27-4-2005 terdaftar atas nama Lundu Panjaitan, SH., seluas 1.103 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Danau Poso sudut Jalan Danau Limbato, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. Sk. 704-520.1-22.01-2005 tanggal 28 Maret 2005;

- d Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan sangat keberatan atas Pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti pada halaman 20 dalam putusannya yang menyatakan antara lain *"Menimbang, bahwa surat T VI-13 Risalah Lelang No. 269/1991-1992, tanggal 19 November 1991, berkaitan dengan surat bukti T VI-6, penetapan No. 10/PN-Eks/6A-47/88/1991-PN. Mdn, melaksanakan sita eksekusi, dan surat bukti T VI-5 dan surat bukti T VI-4, dan surat bukti T VI-3, yang telah pertimbangan dan dinyatakan batal demi hukum maka surat bukti T VI-13, risalah lelang No. 269/1991, maka haruslah dibatalkan"*.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti tersebut sangat keliru dan menunjukkan adanya kesalahan penerapan hukum yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di Pasal 1: *"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. "Lelang Eksekusi adalah lelang*

*untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan."* Di Pasal 3: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."*

- e Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan sangat keberatan atas Pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti pada halaman 20 dalam putusannya yang menyatakan antara lain: *Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, bahwa Akta No. 9 tanggal 24 Agustus 2004, pelepasan dan ganti rugi atas tanah yang terletak di dalam wilayah kota medan kecamatan Medan Barat Desa Sei Agul adalah wilayah jabatan Notaris PPAT Kota Medan, bukan wilayah jabatan Notaris PPAT Kabupaten Deli Serdang, oleh karena itu terbukti Notaris Retno Yanti, SH, selaku PPAT, telah lalai, tidak cermat, dan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*ceroboh, membuat akta No. 9 tanggal 24 Agustus 2004, telah terbukti cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum".*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti tersebut sangat keliru dan menunjukkan adanya kesalahan penerapan hukum yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan No. 399/PDT/2011/PT-MDN tanggal 27 Maret 2012;

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah "*Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tersebut.*"

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik dihadapan Notaris selain diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku juga karena dikehendaki oleh para pihak. Jadi Notaris mempunyai kewenangan penuh dalam hal pembuatan akat-akta otentik sebagai bukti yang terkuat dan terpenuh sepanjang tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya, misalnya : akta pengangkatan anak, akta kelahiran, dan lainnya;

Wilayah kerja Notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukan Notaris tersebut, sebagaimana termaktum dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Lain halnya dengan Notaris dimana wilayah kerja Notaris adalah seluruh wilayah Propinsi, wilayah kerja PPAT hanya dibatasi sampai dengan satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka terdapat kekeliruan Majelis Hakim Judex Facti dalam pelaksanaan peraturan Perundang-undangan karena ketidakmampuan Majelis Hakim Judex Facti dalam membedakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Hal 33 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012





Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan sangat keberatan atas amar putusan Majelis Hakim Juxta Facti yang menyatakan "*Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1932 tanggal 27 April 2005 atas nama Lundu Panjaitan, SH adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum*"

Bahwa Lundu Panjaitan Sarjana Hukum benar menguasai tanah seluas  $\pm 1.103 \text{ m}^2$  tersebut sejak tahun 2004 serta tidak ada silang sengketa dengan siapapun, sesuai dengan Surat Pernyataan Penguasaan, Fisik Bidang Tanah tanggal 23-9-2004, yang diperbuat di bawah tangan, diketahui Lurah Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat;

Lundu Panjaitan Sarjana Hukum ((Ic. Tergugat VIII/Terbanding VIII) berhak terhadap tanah objek perkara, sebab peralihan tanah objek perkara kepada Tergugat VIII/Terbanding VIII diperoleh secara benar dan beritikad baik, dengan demikian Tergugat I/Terbanding VIII adalah pembeli yang beritikad baik;

Bahwa Tergugat VIII/Terbanding VIII secara tidak langsung memperoleh tanah objek a quo berdasarkan prosedur Lelang Negara yakni Risalah Lelang No. 269/1991-2 tanggal 19-11-1991 (Vide Bukti T IX-4) dimana pelaksanaan lelang negara tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku baik oleh undang-undang maupun yurisprudensi;

Bahwa Tergugat VIII/Terbanding VIII selaku pembeli yang beritikad baik dan telah menjadi pemilik atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya, selayaknya mendapatkan perlindungan hukum. Sebab pelelangan/ pembelian tersebut, terlaksana untuk menyelamatkan keuangan/ kepentingan Negara;

Bahwa Lundu Panjaitan, SH (Ic. Tergugat VIII/Terbanding VIII) adalah pembeli Sertipikat Hak Milik No. 1932 tanggal 27 April 2005 yang beritikad baik dan sah menurut hukum sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:

- Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 Desember 1958 Nomor: 251 K/Sip/1958 yang kaedah hukumnya berbunyi:

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".*

- Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Februari 1972 Nomor: 3221 K/Sip/1971 yang kaedah hukumnya berbunyi:

*"Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Hukum"*



- Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 3 Juni 1972 Nomor: 1338 K/Sip/1971 yang kaedah hukumnya berbunyi:

*" Pembeli telah melakukan jual beli dengan itikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum "*

- Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 1 Juli 1976 Nomor: 1373 K/Sip/1973 yang kaedah hukumnya berbunyi:

*"Pembeli yang beritikad baik dilindungi "*

- Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 29 Maret 1982 Nomor: 1230 K/Sip/1980 yang kaedah hukumnya berbunyi:

*"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang "*

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI adalah salah satu dasar hukum di Indonesia sehingga Majelis Hakim yang terhormat tetap mempedomani Yurisprudensi tersebut dan melindungi Lundu Panjaitan, SH (Ic. Tergugat VIII/ Terbanding VIII) selaku pembeli yang baik.

Dengan demikian apa yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan 27 Juli 2011 Nomor: 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn adalah telah tepat dan benar dan memenuhi sendi-sendi hukum dan harus dikuatkan. Dan Pemohon Kasasi menanggapi putusan Pengadilan Tinggi No. 399/PDT/2011/PT-MDN tanggal 27 Maret 2012 adalah putusan yang keliru dan haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI;

#### **Memori Kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat VI/Terbanding VI;**

##### *Keberatan Pertama;*

Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum pembuktian dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa dapat Pemohon Kasasi jelaskan, Akta No.5 tanggal 3 November 1984 tentang surat kuasa yang dibuat dihadapan Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan adalah surat yang di dalamnya berisikan pelimpahan kekuasaan atau wewenang dari Ny. Tiaman Purnama Hasibuan Pasaribu kepada Tuan Bonar Hutasoit;
- 2 Bahwa Surat Kuasa No. 5 tanggal 3 November 1984 tersebut menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa Termohon Kasasi/Pembanding dahulu Penggugat telah memberi kuasa kepada Pemohon Kasasi/Terbanding dahulu Tergugat I untuk menjual atau mengoperasikan menyerahkan atau mengalihkan hak dengan cara yang diperkenankan oleh undang-undang dengan menerima penggantian kerugian atas objek tanah sengketa;

Hal 35 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



3 Bahwa berdasarkan bukti Surat Kuasa tersebutlah objek perkara beralih kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II meminjam sejumlah uang kepada Tergugat IV, dan objek perkara dijadikan sebagai jaminan hutang, pinjaman mana dituangkan dalam Groose Akta Pengakuan Hutang No.47, tanggal 12 Juli 1988, yang diperbuat dihadapan Alina Hanum Nasution, S.H., Notaris dan PPAT untuk Kota Medan (Tergugat V);

4 Bahwa dapat Pemohon Kasasi tegaskan, pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta No.5 tanggal 3 November 1984 tentang surat kuasa yang dibuat dihadapan Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan, adalah merupakan pertimbangan hukum yang berat sebelah dan tidak mencerminkan keadilan;

5 Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan hanya mempertimbangkan keabsahan Surat Kuasa tersebut berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Pengugat, tanpa berusaha mencari kebenaran materiil maupun formil Surat Kuasa dimaksud;

6 Bahwa hal itu terlihat jelas dengan tidak diikutsertakannya Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan, sebagai pihak yang mengesahkan Akta otentik Surat Kuasa tersebut dalam pemeriksaan perkara, untuk setidaknya-tidaknya memberikan keterangan atau menyampaikan bukti-bukti yang dapat membuktikan keabsahan Surat Kuasa tersebut;

7 Bahwa apabila Majelis Hakim tingkat banding menyatakan bahwa surat kuasa batal demi hukum seharusnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak mengikut sertakan Notaris Aida Daulay Harahap, S.H. yang telah membuat Surat Kuasa Akta No.5 tanggal 3 November 1984;

8 Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Majelis Hakim dalam membatalkan suatu produk hukum terlebih dahulu harus menguji objek dan atau subjek yang mengeluarkan objek hukum Akta No.5 tanggal 3 November 1984 tersebut. Notaris merupakan pejabat yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat suatu produk hukum;

9 Bahwa selain itu, secara sepihak dan berdasarkan penafsirannya sendiri Judex Facti telah menyimpulkan bahwa Surat Kuasa Akta No.5 tanggal 3 November 1984 yang dibuat di hadapan Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan merupakan Surat Kuasa Khusus;

10 Bahwa sesuai dengan bukti T VI - 1, jelas terbukti bahwa Surat Kuasa Akta No.5 tanggal 3 November 1984 yang dibuat dihadapan Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan merupakan bentuk pemberian kuasa secara umum (sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata);

11 Bahwa sedangkan dari bukti Surat Kuasa T VI - 1 tersebut dengan jelas dapat dibaca salah satu klausula yang ada didalamnya menyatakan bahwa Pemberi Kuasa (Penggugat) memberi kuasa atas namanya kepada Tergugat I terkait dengan pengoperan hak atas tanah kepada yang berminat dan bersedia menerima pengoperan hak atas tanah dalam akta tersebut yaitu sebidang tanah perumahan terletak di Kota Medan, Kampung Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, antara lain proyek peningkatan fasilitas dan prasarana fisik Kejaksaan Sumatera Utara;

12 Bahwa dari klausula tersebut, dapat diartikan bahwa pengoperan/ pengalihan hak atas tanah tidak terbatas hanya kepada proyek peningkatan fasilitas dan prasarana fisik Kejaksaan Sumatera Utara, karena terdapat perkataan kepada yang berminat;

13 Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/dahulu Tergugat VI sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn tanggal 27 Juli 2010 yang telah menguji keabsahan surat kuasa dimaksud secara tepat dan benar;

14 Bahwa Pemohon Kasasi juga menolak dengan tegas pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan dalam putusan No. 399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 halaman 14 yang pada pokoknya bahwa dengan adanya pemberitaan surat kabar Harian Sinar Indonesia Baru tanggal 30 November 1984, maka kekuatan surat kuasa Akte No. 5 tanggal 3 November 1984 demi hukum sudah tidak berlaku lagi;

15 Bahwa surat kuasa Akte No. 5 tanggal 3 November 1984 tersebut merupakan notariil yang disahkan oleh Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan.

16 Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan sangat terburu-buru dan keliru dalam mengambil kesimpulan dengan tidak diikut sertakannya Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan, sebagai pihak yang mengesahkan Akta otentik Surat Kuasa tersebut dalam pemeriksaan perkara, untuk setidaknya memberikan keterangan atau menyampaikan bukti-bukti yang dapat membuktikan keabsahan Surat Kuasa tersebut;

17 Bahwa pertimbangan hukum dari Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan tersebut menimbulkan pertanyaan yakni apakah dengan pemberitahuan di surat kabar yang ditujukan untuk khalayak umum dan bersifat umum dapat membatalkan surat kuasa akta yang merupakan akta notariil yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat I serta mempunyai tujuan yang khusus?

*Keberatan Kedua;*

Hal 37 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



1 Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan telah melampaui batas kewenangannya dengan menyatakan tidak sah dan batal demi hukum sita eksekusi terhadap objek perkara yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN.Mdn, tanggal 10 September 1991, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a Bahwa dapat Pemohon Kasasi tegaskan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN.Mdn, tanggal 10 September 1991, merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan;
- b Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN.Mdn, tanggal 10 September 1991, telah menetapkan untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek perkara berupa sebidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Pegawai Sei Agul, Jalan Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
  - a Sepanjang Utara berbatas dengan rumah Jalan Danau Limboto No. 10, sepanjang  $\pm 28 \text{ m}^2$ ;
  - b Sepanjang Selatan berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang  $\pm 24,2 \text{ m}^2$ ;
  - c Sepanjang Timur berbatas dengan tanah kosong sepanjang  $\pm 40 \text{ m}^2$ ;
  - d Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Danau Limboto sepanjang  $\pm 37 \text{ m}^2$ ;

1 Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/ GA.47/88/1991/PN.Mdn, tanggal 10 September 1991 tentunya dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan setelah melalui suatu proses pemeriksaan yang valid, dengan mempertimbangkan bukti-bukti dan alasan-alasan yang sah menurut hukum;

2 Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/ Pdt.Eks/GA.47/88/1991/PN.Mdn, tanggal 10 September 1991 dikeluarkan setelah melalui proses pemeriksaan di persidangan sehingga kebenaran formil maupun materiilnya telah diperiksa dan dipertimbangkan secara benar oleh Pengadilan Negeri Medan;





- 3 Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, dalam sidang permohonan sebelum dikabulkannya penetapan eksekusi dimaksud, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tentunya telah menguji keabsahan permohonan eksekusi tersebut;
- 4 Bahwa selain itu, Majelis Hakim pada tingkat pertama juga telah menguji secara keseluruhan aspek hukum mengenai pelaksanaan lelang dimaksud mulai dari pemberian kuasa sampai dengan penetapan dan pelaksanaan lelang;

*Keberatan Ketiga;*

Bahwa Majelis Hakim pengadilan tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum terhadap pengertian/definisi jual beli yang merupakan salah satu bentuk mengalihkan benda dari penjual kepada pembeli yang bersumber dari lelang umum pemerintah melalui Pemohon Kasasi/Terbanding/dahulu Tergugat VI:

- 1 Bahwa Tergugat VI sampaikan lelang atas objek perkara *a quo* adalah lelang Eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan untuk itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam putusan perundang-undangan. Dalam perkara *a quo*, pelaksanaan lelang adalah berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/P.Mdn tanggal 14 Oktober 1991. Para pihak yang terkait adalah penjual lelang yaitu Tergugat IV, Panitera Pengadilan Negeri Medan: Abdul Halim Pilly, S.H. selaku pemohon eksekusi; Tergugat II selaku Termohon Eksekusi.
- 2 Bahwa pelaksanaan lelang didasarkan atas penetapan Ketua Pengadilan Medan tersebut, Panitera Pengadilan Negeri Medan kemudian mengajukan permohonan untuk melaksanakan lelang kepada Tergugat VI, dengan surat permohonan lelang Nomor W2.Db-HT.04.10-12927/1991 tanggal 16 Oktober 1991, dengan disertai dokumen-dokumen yang di perlukan, di antaranya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/P.Mdn tanggal 14 Oktober 1991 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 10/Pdt.Eks/GA.47/88/1991/P.Mdn tanggal 17 September 1991;
- 3 Bahwa mengingat telah lengkapnya dasar-dasar hukum serta dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam suatu pelaksanaan lelang, maka permohonan lelang yang

Hal 39 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



diajukan oleh Tergugat IV sudah benar dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan mengenai lelang. Untuk itu sesuai dengan amanat Pasal 7 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908:189, yang menyebutkan bahwa : "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan dalam daerahnya*", maka Tergugat VI selaku instansi yang diberikan amanat dalam melaksanakan lelang harus dan berkewajiban melakukan lelang atas objek perkara *a quo*;

3 Bahwa dari keseluruhan fakta hukum tersebut di atas, Risalah Lelang adalah jual beli yang dilakukan melalui perantara Pemohon Kasasi/Terbanding/ dahulu Tergugat VI dalam kedudukannya hanya sebagai perantara saja dan persyaratan yang tertera di dalam risalah lelang mengikat terhadap penjual maupun pembeli;

**Memori Kasasi Pemohon Kasasi III/Tergugat VIII/Terbanding VIII;**

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang No.5 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menegaskan "*Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi dapat membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan pengadilan karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku*".
  - Bahwa permohonan Kasasi dalam perkara *a quo* pada prinsipnya cukup beralasan hukum karena terdapat adanya kesalahan penerapan hukum oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa perkara Perdata No.399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012;
  - Adapun kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan dalam memeriksa dan mengadili perkara Perdata No.399/PDT /2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 adalah :
    - a. Bahwa pada halaman 1 (satu) putusan No.399/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 diuraikan bahwa Ny. Tiaman Purnama Pasaribu diwakili kuasanya Berlin Purba, SH dan Amelia Syahreni, SH pada Advokat pada kantor "*Credo Law Associates*" beralamat di Jl. GB. Josua No.28 F Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 01 Desember 2010. Padahal Penggugat/Termohon Kasasi sudah mengganti kuasa hukumnya dalam tingkat banding yaitu Edy Rachmad,SH. & Rekan berkantor di Jl. Sidorukun No. 70 Medan berdasarkan kekuatan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2011 (terlampir dalam berkas);
- Hal ini dibuktikan dengan adanya Memori banding dari kantor Advokat "Edy Rachmad,SH., & Rekan" tertanggal 12 Oktober 2011 dan tambahan Memori



Banding tertanggal 24 Oktober 2011 mewakili atas nama kepentingan hukum Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi (Ny. Tiaman Purnama Pasaribu);

b. Bahwa bila diteliti secara cermat Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 harus dinyatakan gugur demi hukum karena Pengadilan Tinggi Medan masih menyebutkan Berlin Purba, SH., dkk dari kantor "Credo Law Associates" sebagai kuasa hukum dari Penggugat/Termohon Kasasi. Padahal dalam tingkat banding Penggugat/Termohon Kasasi sudah mengganti kuasa hukumnya yaitu Edy Rachmat, SH., dan rekan. Hal ini dapat diartikan bahwa Penggugat/ Termohon Kasasi tidak pernah mengajukan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan;

c. Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Medan masih memunculkan kecerobohannya dalam memutus perkara dalam tingkat banding terbukti pada halaman 3 disebutkan ada Tergugat XI sementara Tergugat hanya ada IX;

- Bahwa secara hukum Kantor hukum Credo Law Ascociates yang diwakili Berlin Purba, SH., dan Amelia Syahrani, SH., tidak pernah mengajukan Memori Banding dan tambahan Memori banding sebagaimana yang tertuang dalam putusan Pengadilan Tinggi Medan No : 399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 maka berdasarkan alasan tersebut berkenanlah kiranya Judex Juridis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Kasasi untuk membatalkan putusan pengadilan Tinggi Medan untuk seluruhnya;

- Bahwa Ketua Majelis Hakim Tinggi Medan (Saut H.Pasaribu) yang memeriksa dan mengadili perkara No.399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 masih ada hubungan kekeluargaan dan masih satu marga dengan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yaitu hubungan satu marga yaitu marga Pasaribu;

- Bahwa pemohon Kasasi sudah pernah mengajukan surat pengaduan dan keberatan kepada ketua Pengadilan Tinggi Medan tertanggal 7 Desember 2011 (copy surat pengaduan terlampir dalam berkas) dan dianggap sebagai bagian dari memori kasasi ini dengan maksud agar Ketua Pengadilan Tinggi Medan mengganti susunan majelis hakim tersebut yang diketuai Saut, H. Pasaribu, SH;

- Bahwa oleh Ketua Pengadilan Tinggi Medan telah ditetapkan dan ditunjuk susunan Majelis Hakim dalam perkara perdata No.399/PDT/2011/PT.MDN sebagai berikut :

Ketua Majelis : Saut, H. Pasaribu, SH.

Hakim Anggota : 1. Kresna Menon, SH, M.Hum

2. Samsul Bahri Borut, SH, MH

Hal 41 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akan tetapi Ketua Pengadilan Tinggi Medan tersebut tidak menjawab dan menanggapi surat pengaduan Pemohon Kasasi/dan masih tetap mempertahankan susunan Majelis Hakim tersebut di atas untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata No.399/PDT/2011/PT.Medan tanggal 27 Maret 2012;
- Bahwa perlu Pemohon Kasasi jelaskan didalam hukum adat batak, hubungan satu marga masih dapat disebut sebagai hubungan kekeluargaan;
- Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 5 Desember 2011 sekitar pukul 12.30 wib kami melihat Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi (Ny. Tiaman Purnama Pasaribu) dengan memakai baju warna keputihan sedang bercerita dengan Hakim Saut, H. Pasaribu, SH., di ruang kerja Hakim Saut, H. Pasaribu, SH;
- Bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi masih satu marga dengan Hakim Saut, H. Pasaribu, SH., kemudian bila dikaitkan dengan kehadiran Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sedang curhat di ruang kerja Hakim Saut, H. Pasaribu, SH., maka Pemohon Kasasi/sudah kuatir dan menduga akan timbul sarat korupsi, kolusi, nepotisme (KKN) dan akan terjadi keberpihakan berat sebelah kepada Ny. Tiaman Purnama Pasaribu (Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi) dan terbukti setelah perkara No.399/PDT/2011/PT.Medan tanggal 27 Maret 2012 diperiksa dan diadili ternyata putusan dalam tingkat banding yang diketuai Saut H. Pasaribu, SH., tidak lagi mencerminkan rasa kepatutan dan keadilan bagi pencari keadilan (*justiabelen*);
- Bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi masih satu marga dengan Hakim Ketua Majelis Hakim Saut, H. Pasaribu, SH., kemudian adanya kehadiran Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi di ruang kerja Hakim Ketua Majelis Saut, H. Pasaribu, SH., sebelum perkara No. 399/PDT/2011/PT.Medan tanggal 27 Maret 2012 diputuskan berkenanlah kiranya Majelis Hakim Agung dalam tingkat Kasasi untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 399/PDT/2011/PT.Medan tanggal 27 Maret 2012 untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO);
- Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan hal 8 (delapan) alinea 2 (dua) menerangkan walaupun Penggugat tidak mengajukan bukti surat berupa Akte No.5 namun bukti tersebut diajukan oleh Tergugat VI yang tidak ada aslinya, dst;
- Bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan meskipun akte No.5 tanggal 3 November 1984 dianggap ada, meskipun Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi tidak pernah mengajukan bukti tersebut di pengadilan adalah



sangat ironis dan tidak berpihak pada kebenaran dan keadilan Karena menurut hukum foto copy surat kekuatan hukumnya tidak sama dengan asli surat, dan foto copy surat terbatas limit waktunya, sedangkan asli surat kekuatan hukumnya mutlak berlaku untuk semua pembuktian dan tenggang waktunya tidak terbatas melainkan berlaku selama-lamanya;

- Bahwa untuk menguatkan/dalil-dalil Pemohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi tetap berpedoman pada yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 638.K/Sip/1969, tanggal 27 Juli 1970 yang dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut :  
"Kekurangan pertimbangan terhadap bukti-bukti para pihak berarti Judex Facti tidak tertib beracara atau kurang cukup mempertimbangkan bukti-bukti karena itu putusan tersebut harus dibatalkan;
- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya hal 10 (sepuluh) alinea 1 (pertama) menerangkan bahwa terhadap Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VII tidak hadir di persidangan maka Majelis menganggap para Tergugat tersebut tidak mempertahankan hak-haknya dan dipandang mengakui dalil-dalil gugatan pihak Penggugat tersebut;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan tersebut adalah keliru serta tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan dan kebenaran sehingga harus dibatalkan, padahal sebenarnya penyebab ketidakhadiran Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VII dipersidangan adalah karena alamatnya yang tidak diketahui lagi oleh Penggugat/Termohon Kasasi sehingga Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VII tidak menerima relas panggilan dari juru sita Pengadilan Negeri Medan untuk bersidang, seandainya relas panggilan resmi dari Pengadilan sampai kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VII tentu para Tergugat tersebut pasti akan datang untuk memenuhi Panggilan Sidang;  
Barangkali ini adalah suatu trik atau merupakan suatu upaya dari Penggugat/Termohon Kasasi untuk melindungi dirinya yang tidak proaktif mencari alamat Tergugat yang tetap;
- Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 11 (sebelas) alinea 4 (empat) menguraikan surat bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik tanah perkara (objek perkara);
- Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan tersebut di atas adalah pertimbangan yang mengada-ada yang tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan dan kebenaran. Karena pada pokoknya

Hal 43 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012





bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang diajukan oleh Termohon Kasasi sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi karena bukti tersebut sudah dilumpuhkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi turut (Vide : bukti T.VIII 1 s/d T VIII-4). Selanjutnya bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 tersebut juga sudah digugurkan oleh Sita Eksekusi sebagaimana yang tertuang dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.10/Pdt.Eks/6A.47/88/1991/P.Medan tanggal 12 Juli 1988 jo. Grosse Akta Pengakuan Hutang No.47 tanggal 12 Juli 1988 jo. Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menerangkan "*Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena telah melewati batas waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan ataupun gugatan ke pengadilan*";

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi hukum tersebut di atas, maka pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan No.399/PDT/2011/PT.Medan tanggal 27 Maret 2012 tidak dapat dipertahankan lagi maka oleh karena itu patut untuk dibatalkan;
- Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan halaman 12 (dua belas) yang menyatakan keterangan saksi 1. Jami T. Simanjuntak, saksi 2. Parlindungan Hasibuan dan saksi 3. Rospita Sihombing yang menyatakan sudah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat adalah pertimbangan hukum yang mengada-ada karena keterangan saksi yang sebenarnya sangat keliru dan irasional karena seluruh keterangan saksi Penggugat/Termohon Kasasi yang dipertimbangkan Majelis Hakim Tinggi Medan adalah keterangan saksi yang direayasa dengan maksud memutar balikkan fakta yang sebenarnya. Sebab keterangan saksi Termohon Kasasi tersebut sangat jauh berbeda dengan keterangan saksi ketika memberikan kesaksian di Pengadilan Tingkat Pertama (i.c Pengadilan Negeri Medan);  
Semestinya Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan harus mengutip seluruh keterangan saksi yang tertuang dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn tanggal 27 Juli 2011 dan bukan hanya mengutip keterangan sepihak dari kesaksian saksi yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya tersebut;
- Bahwa perlu Pemohon Kasasi luruskan seluruh keterangan saksi Termohon Kasasi sewaktu memberikan kesaksian di pengadilan Negeri Medan sebagai berikut :
  1. Keterangan Saksi Jami T.Simanjuntak, di atas sumpah menerangkan :
    - Saksi tinggal di Jl. Danau Poso sejak tahun 1987;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang punya objek tanah perkara adalah orang batac;
  - Saya menanam sayur di atas tanah objek perkara;
  - Bahwa Hutasoit menyuruh saksi untuk membongkar tanaman sayur yang sudah saksi tanam diatas tanah objek perkara;
  - Pak Lundu Panjaitan melarang saya mengerjakan/mengusahai tanah objek perkara karena sudah dibeli dari Setya Ramlan Siahaan;
  - Pak Lundu Panjaitan memberi uang ganti rugi tanaman sayur saya Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) kepada saya, lalu saksi meninggalkan tanah objek perkara;
2. Keterangan saksi Parlindungan Hasibuan;
- Saksi kenal dengan Penggugat, dan masih ada hubungan family yaitu sebagai abang ipar;
  - Tanah dibeli Penggugat, tapi saksi tidak tahu dari siapa dibeli;
  - Saksi tidak tahu, tanah perkara dilelang;
  - Saksi tidak tahu, tapi tidak pernah saksi baca;
3. Keterangan Saksi Rospita Sihombing;
- Letak tanah di Jl. Danau Poso;
  - Luas tanah 40 x 50, tapi surat tanah tidak pernah saya lihat;
- Bahwa dari ketiga kesaksian saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi tersebut dapatkan ditarik suatu kesimpulan yaitu seluruh keterangan saksi tersebut sangat lemah pembuktiannya karena saksi hanya mereka-reka dengan tidak pasti, dan tidak mengetahui telah terjadi beberapa peristiwa hukum yaitu sita eksekusi dan lelang eksekusi;
  - Bahwa khusus keterangan Parlindungan Hasibuan secara Juridis tidak dapat dianggap sebagai keterangan saksi karena masih ada hubungan family dengan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yaitu hubungan abang ipar kandung. Hal ini diucapkan sendiri oleh saksi dihadapan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Medan;
  - Bahwa oleh karena seluruh keterangan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi di persidangan hanya meraba-raba atau mereka-reka, maka demi hukum seluruh keterangan saksi tersebut harus dikesampingkan;
  - Bahwa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang mengenyampingkan bukti T VI-1 – T VI-3 adalah jelas sangat tidak beralasan hukum;

Hal 45 dari 49 hal. Put. No. 3098 K/Pdt/2012

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat VI (Kantor Lelang Negara) tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam lembaran Negara tahun 1940 No. 56 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *staatblaad* 1941 : 3. Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat VI telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, maka demikian pula bukti yang diajukan oleh Tergugat VI (Vide T.VI-1 s/d T.VI-9 adalah sah secara hukum;
- Bahwa pertimbangan Majelis Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan pada hal 1 (satu) alinea 7 (tujuh) dan hal 2 (dua) alinea 6 (enam) yang menyatakan bukti T.VIII-1 s/d T.VIII-4 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak mempunyai kekuatan hukum adalah pertimbangan yang tidak mencerminkan nilai-nilai prinsip hukum dan keadilan karena bukti tersebut telah dibuat dan ditanda tangani dihadapan pejabat yang berkompeten untuk itu, dan pelaksanaannya telah sesuai dengan mekanisme atau prosedur ketentuan undang-undang. Maka dengan demikian bukti T.VIII-1 s/d T.VIII-4 yang diajukan di depan persidangan adalah sah secara hukum dan tidak dapat dikesampingkan;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 23 (dua puluh tiga) alinea 2, 3, 4, dan 5 yang menyatakan bukti T.IX-1 s/d T.IX-9 harus dikesampingkan adalah pertimbangan yang terlalu berlebihan yang tidak mempunyai nilai kebenaran dan keadilan;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang megabulkan petitum No.3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,19 dari gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat dibenarkan secara hukum karena pertimbangan Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara tingkat banding No.399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 terkesan dipaksakan dan sudah berat sebelah dan tidak lagi mencerminkan prinsip-prinsip nilai kebenaran dan keadilan, maka untuk itu seluruh petitum tersebut di atas harus dibatalkan;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat VIII/Pemohon Kasasi/dalam jawaban tertanggal 30 Juni 2011 baik dalam publik dan Rekonvensi secara mutatis mutandis tidak perlu diulangi lagi karena dianggap sudah merupakan bagian dari memori kasasi ini. Maka berdasarkan alasan tersebut berkenanlah kiranya Judex Juridis Hakim Agung dalam tingkat kasasi untuk mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Permohon Kasasi untuk seluruhnya;



**PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Judex Facti (Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri) telah salah menerapkan hukum membatalkan Putusan Pengadilan Negeri yang sudah tepat dan benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah sengketa padahal Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah sengketa;

Bahwa oleh karena itu putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Medan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi III/Tergugat VIII telah dapat membuktikan kepemilikan atas tanah sengketa, yang diperoleh dari Ir. Setya Ramlan Siahaan yang memperoleh tanah dari Tergugat VII melalui Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 84 tanggal 23 Juni 1994, dimana Tergugat VII memperoleh dari lelang eksekusi perkara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilakukan oleh Tergugat VI/Pemohon Kasasi II; Sedangkan Tergugat VIII/Pemohon Kasasi III setelah menerima Akta Pelepasan Hak No. 9 tanggal 24 Agustus 2004 yang dibuat oleh Notaris Reno Yanti, S.H., dan Ir. Setya Ramelan Siahaan (dua orang ini tidak ikut digugat) mendaftarkan haknya pada Tergugat IX/Pemohon Kasasi I yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 1932 secara sah sehingga Pemohon Kasasi III adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa lelang dalam perkara a quo adalah tidak sesuai dengan undang-undang;

Bahwa dasar-dasar pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PEMERINTAH RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. BADAN PERTANAHAN WILAYAH SUMATERA UTARA cq. BADAN PERTANAHAN**



**NASIONAL KOTA MEDAN** , Pemohon Kasasi II: **KANTOR LELANG NEGARA** sekarang **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)** MEDAN, Pemohon Kasasi III: **TUAN LUNDU PANJAITAN, S.H** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn tanggal 27 Juli 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding berada di pihak yang kalah, maka 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-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PEMERINTAH RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. BADAN PERTANAHAN WILAYAH SUMATERA UTARA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN** tersebut;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **KANTOR LELANG NEGARA** sekarang **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)** MEDAN tersebut;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi III: **TUAN LUNDU PANJAITAN, S.H** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 399/PDT/2011/PT.MDN tanggal 27 Maret 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 544/Pdt.G/2010/PN.Mdn tanggal 27 Juli 2011;

**MENGADILI SENDIRI:**

**DALAM KONVENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat VI, VIII dan IX untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**





- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan secara hukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat VIII Dalam Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Danau Poso, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan seluas 1.103 m<sup>2</sup> (seribu seratus tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah/rumah Jalan Danau Limboto No.8 sepanjang lebih kurang 28 M (dua puluh delapan meter);
  - Sebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Danau Poso sepanjang lebih kurang 24,2 M (dua puluh empat koma dua meter);
  - Sebelah barat : Berbatas dengan Jalan Danau Lumboto, sepanjang lebih kurang 37 M (tiga puluh tujuh meter);
  - Sebelah Timur: Berbatas dengan tanah kosong, sepanjang lebih kurang 40 M (empat puluh meter);
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1932 tertanggal 27-4-2005 atas nama Lundu Panjaitan Sarjana Hukum adalah sah secara hukum;
- Menyatakan Akta No.5 tanggal 03 November 1984 tentang Surat Kuasa yang diperbuat dihadapan Aida Daulay Harahap, SH. Notaris adalah sah secara hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat tanggal 16 Agustus 2013** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D** dan **Dr. Habiburahman, M.Hum.**, 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 **Suhartanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota-anggota,

ttd./  
**Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.,**  
ttd./  
**Dr. Habiburahman, M.Hum.**

Ketua Majelis,

ttd./  
**Dr. H. Abdurrahman, SH., MH.**

Biaya-biaya :

1	Meterai .....	Rp	6.000,00
2	Redaksi .....	Rp	5.000,00
3	Administrasi kasasi ...	Rp	<u>489.000,00</u>
	Jumlah	Rp	500.000,00
			=====

Panitera Pengganti,

ttd./  
**Suhartanto, S.H., M.H.,**

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera  
Panitera Muda Perdata

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