



**PUTUSAN**  
Nomor 2207 K/Pdt/2016

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

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

**SAUL SEMBIRING**, bertempat tinggal di Dusun XIV Karang Nongko I Desa Bandar Kalippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

**L a w a n**

**ANITA BERU SEMBIRING**, bertempat tinggal Dusun II Desa Bandar Kalippa Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Buha Purba, S.H. Advokat, berkantor di Jalan Prof. H.M. Yamin S.H. Nomor 213, Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2011;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**ARON SIPAYUNG**, bertempat tinggal di Jalan Pertanahan Nomor 54 Kelurahan Timbang Deli Amplas Kodya Medan,  
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah seluas 3574 m<sup>2</sup> (Tiga ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), berdasarkan Surat Keterangan Camat Percut Sei Tuan Nomor 590/385/SKT/PST/1993, tanggal 7 Mei 1993 (Bukti P-1);
2. Bahwa pada bulan Januari 2002 Penggugat membutuhkan uang, sehingga pada tanggal 28 Januari 2002 Penggugat menghubungi Tergugat I karena sebelumnya Tergugat I meminjam uang dari Penggugat sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi Peminjaman uang tanggal 20 Mei 2001 (Bukti P-2);

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sewaktu Penggugat menagih hutang uang tersebut diatas kepada Tergugat I, Tergugat I belum dapat mengembalikan Pinjaman tersebut kepada Penggugat karena pinjamannya Tergugat I dari Bank belum direalisasi, sehingga Tergugat I meminta/memohon agar tanah milik Penggugat dibuat/disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat I agar Pinjaman Tergugat I dapat direalisasi pihak Bank Sumut, dimana apabila pinjaman tersebut telah keluar dari Bank Tergugat I akan membayarkan hutangnya kepada Penggugat;
4. Bahwa permintaan Tergugat I tersebut dikabulkan Penggugat, sehingga Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat Akta Jual Beli Nomor 57 tanggal 28 Januari 2002 terhadap sebagian tanah dari seluas 3574 m<sup>2</sup> yakni seluas 800 m<sup>2</sup> dengan janji nantinya telah lunas dibayar kepada Bank, Tergugat I akan membalik namakan Surat tersebut diatas kepada Penggugat;
5. Bahwa setelah Akta Jual Beli dan Pemindahan Nomor 57 tanggal 28 Januari 2002 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I mengurus Sertifikat Hak Milik Nomor 318, Desa Bandar Kalippa, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, tanggal 25 Februari 2002, atas nama Tergugat I diberikan sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada pihak Bank Sumut;
6. Bahwa setelah kredit tersebut direalisasi oleh Bank Sumut, pembayaran atas kredit tersebut ke Pihak Bank sering macet/tertunggak/tidak dibayar oleh Tergugat I sehingga Pihak Bank Sumut selalu memperingatkan Tergugat I agar hutang kredit tersebut dilunaskan oleh Tergugat I. Penggugat dan Pihak Bank sudah selalu mengingatkan Tergugat I agar melunaskan utang tersebut karena pembayaran angsuran sering mengalami kemacetan/tertunggak;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I sudah sering tidak membayar angsuran kredit pinjaman kepada Pihak Bank Sumut, Penggugat khawatir bila hutang tersebut tidak dibayar Tergugat I, maka tanah tersebut akan disita oleh pihak Bank, sehingga Penggugat menjual sebagian tanah tersebut kepada pihak lain untuk melunaskan hutang Tergugat I kepada Bank Sumut;
8. Bahwa pada tanggal 23 September 2002, Penggugat menjual sebagian tanah yang melekat sertifikat Hak milik Nomor 368 Desa Bandar Kalippa Kecamatan Percut Sei Tuan yang tercatat atas nama Tergugat I, telah dijual Penggugat kepada pihak lain untuk membayar/melunaskan hutang Tergugat I dan Tergugat I bertindak sebagai saksi pada waktu penjualan tanah

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016

#### 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

tersebut, hasil penjualan tanah sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dibayarkan untuk melunaskan hutang Tergugat I pada pihak Bank Sumut;

9. Bahwa setelah pinjaman Tergugat I dibayar oleh Penggugat kepada Bank Sumut sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah), Tergugat I selalu menghindar bilamana Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk balik nama Sertifikat Nomor 368 tersebut kembali menjadi atas nama Penggugat, Tergugat I selalu mengelak untuk membalik namanya kembali Sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat selaku pemilik tanah sampai gugatan ini masukkan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Tergugat I tidak pernah menunjukkan itikat baiknya untuk menandatangani Akta Pengalihan Hak atas tanah tersebut kepada Penggugat bahkan Tergugat I mengalihkan tanah tersebut kepada pihak Tergugat II tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan serta tanpa mendapat kuasa dari Penggugat selaku pemilik dan menempati tanah tersebut sampai sekarang ini;
10. Bahwa Penggugat selaku pemilik tanah tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I, hanya membuat sertifikat atas nama Tergugat I untuk meminjam yang dari Bank dan hutang tersebut telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Pihak Bank, sehingga pengalihan Hak atas tanah seluas 524 m<sup>2</sup> antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap tanah tersebut adalah merupakan tindakan melawan hukum (*On recht matige daad*) yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat selaku pemilik dan sampai sekarang menguasai/menempati tanah tersebut;
11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, menjual tanah milik Penggugat tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dan Penggugat selaku pemilik tanah yang sah kepada Tergugat II mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap Penggugat, yang diperinci sebagai berikut:

) Kerugian Materiel

- 1) Kerugian membayar hutang Tergugat I ke Bank Sumut sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- 2) Bunga, uang sebesar Rp190.000.000,00; x 36 bulan x 5%/bulan = Rp9.500.000,00 x 36 bulan (September 2005) = Rp342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);
- 3) Kerugian Penggugat akibat dijualnya tanah seluas 524 m<sup>2</sup> diperhitungkan 524 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,00/meter = Rp524.000.000,00 (Lima ratus dua puluh empat juta rupiah);

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016

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

4) Jadi total kerugian Materiel Penggugat akibat perbuatan Tergugat I total sebesar Rp1.056.000.000,00 (satu miliar lima puluh enam juts rupiah);

J Kerugian Moriel

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat menderita stres dan malu kepada semua rekan dan family dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Total kerugian materiel dan moriel yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat I adalah sebesar Rp2.056.000.000,00 (dua miliar lima puluh enam juta rupiah);

J Bahwa Penggugat tidak mengetahui Tergugat I mengalihkan tanah seluas 542 m<sup>2</sup> yang melekat Sertifikat Hak Milik Nomor 368 Desa Bandar Kalippa Kecamatan Percut Sei Tuan kepada Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat yang dibuat/tercatat atas nama Tergugat I kepada Tergugat II;

J Bahwa pada tanggal 9 Pebruari 2006, Tergugat II melakukan perbuatan tindakan melawan hukum yakni merusak rumah milik Penggugat, perkara pidananya telah dilaporkan Penggugat kepada Pihak Kepolisian dan Penggugat menderita kerugian Materiel dan juga Moriel yang akibat perbuatan pengerusakan secara bersama sama yang dilakukan oleh Tergugat II beserta kawan kawannya, Penggugat menderita kerugian dengan rincian sebagai berikut

- Kerugian Materiel

1. Perbaikan rumah milik Penggugat yang dirusak oleh Tergugat II diperkirakan sebesar Rp62.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
2. Perbaikan kios yang disewakan Penggugat kepada Pihak lain sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
3. Biaya I ongkos tukang Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah);

Total seluruh kerugian Materiel Penggugat adalah sebesar RP. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Kerugian Moriel

- Bahwa disamping kerugian Materiel, Penggugat juga menderita kerugian Moriel yang dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Biaya pengumuman permintaan maaf melalui 7 (tujuh) Surat

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016

#### 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)



Kabar selama 1 (satu) bulan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

2. Biaya syukuran pesta akibat perbuatan Tergugat II sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga jumlah kerugian Materiel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Maka jumlah kerugian Materiel dan kerugian Moriel akibat perbuatan Tergugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dan Tergugat I dan II, Penggugat menderita kerugian Materiel dan Moriel sebesar Rp3.156.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh enam juta rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Penggugat menderita kerugian Materiel dan Moriel sebesar Rp2.056.000.000,00 (dua miliar lima puluh enam juta rupiah) dan akibat perbuatan Tergugat II, Penggugat menderita kerugian Materiel dan Moriel sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), maka wajar dan pantas menurut hukum Tergugat I dan II dihukum membayar ganti rugi tersebut diatas;
- Bahwa tindakan Tergugat I menjual tanah seluas 524 m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh empat meter persegi) kepada Tergugat II tanpa izin dan tanpa sepengetahuan serta tanpa kuasa dan Penggugat selaku pemilik tanah adalah perbuatan melanggar hukum (*Onrecht Matige daad*) yang mengakibatkan kerugian besar bagi Penggugat selaku Pemilik tanah;
- Bahwa melihat itikat tidak baik dari Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II seluas 524 m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh empat meter persegi) tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dan Penggugat, maka wajar dan pantas menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uit Voer bij vooraad*) walaupun ada Banding, Verzet maupun Kasasi;
- Bahwa untuk menjamin gugatan mi nantinya tidak hampa/kosong dan dikhawatirkan Penggugat, itikat Tergugat I dan II mengalihkan tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 368 Desa Bandar Kalippa, kepada pihak lain sebelum perkara ini diperiksa maupun selama proses pemeriksaan perkara ini, serta menjamin gugatan ganti kerugian tersebut diatas, maka sangat wajar dan pantas menurut hukum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam meletakkan sita jaminan atas harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan II terutama sekali terhadap :

1. Sita Penjagaan atas tanah milik Penggugat seluas 524 m<sup>2</sup> yang tercatat atas nama Tergugat I;
2. Sita Jaminan atas tanah milik/kepunyaan Tergugat I dan II, nantinya akan kanti mohonkan. dalam permohonan tersendiri;

Bahwa oleh karena Penggugat sudah berulang-ulang meminta kepada Tergugat I untuk segera mengalihkan nama Sertifikat Hak Milik Nomor 368 Desa Bandar Kalippa ke atas nama Penggugat, karena hutang Tergugat I sudah lungs dibayar Penggugat kepada Pihak Bank, maka sangat beralasan apabila Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa/mengadili perkara ini, menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa (*Dwang soom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya dihitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, bilamana Tergugat I dan II lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*On Recht matige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga sita penjagaan dan sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menyatakan Akta pengoperan hak atas tanah antara Tergugat I dan II cacat menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan balik nama Sertifikat Nomor 368 Desa Bandar Kalippa Kecamatan Percut Sei Tuan ke atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi Materiel dan Moriel sebesar Rp1.056.000.000,00 (satu miliar lima puluh enam juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat II membayar ganti rugi Materiel dan Moriel sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juts rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap keterlambatan Tergugat I membalik

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016

#### 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

namakan Sertifikat tanah keatas nama Penggugat sejak Gugatan ini didaftarkan. di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;

9. Menyatakan putusan ini dapat diajukan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uit Voerbaar bij vooraad*);
10. Menghukum Tergugat I dan II membayar segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Subsidernya: seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

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

Eksepsi Tergugat I:

Gugatan Penggugat Kabur

- Bahwa Tergugat I membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
- Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur karena baik dalam posits maupun petitum, sehingga sudah selayaknya untuk tidak dapat diterima;
- Bahwa gugatan Penggugat sangat membingungkan dan rancu, apakah gugatan ini adalah masalah hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, yang belum terselesaikan pelunasannya, ataukah masalah tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dan Peminjaman berdasarkan Akta Nomor 57 yang dibuat dihadapan Notaris;
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat melakukan komulasi gugatan antara hutang piutang dengan masalah tanah milik Tergugat I, hal ini tidak dibenarkan dalam Hukum acara Perdata;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas ataupun kabur, tanah yang terletak dimana juga tidak dijelaskan batas-batasnya;

Para Pihak Tidak Lengkap

- Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat selalu menyebut-nyebut dan mengkait kaitkan nama Bank Sumut, berarti Bank Sumut terkait dalam perkara ini, akan tetapi Bank Sumut tidak diikut sertakan dalam gugatan Penggugat, juga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang seharusnya juga sebagai para pihak yang terkait dalam perkara ini;

Kompetensi Relatif

- Bahwa dalam pasal 7 Akte jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Diana Nainggolan, SH antara Penggugat dan Tergugat I menyatakan bahwa :  
"untuk menjalankan perjanjian ini dengan segala akibatnya kedua belah

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016



pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Medan";

Oleh sebab itu Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang memeriksa  
atau mengadili perkara ini, perkara ini adalah wewenang Pengadilan Negeri  
Medan;

Eksepsi Tergugat II:

Gugatan Penggugat kabur.

- Bahwa Tergugat II membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan  
Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
- Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur karena baik dalam *posita* maupun  
petitum sehingga sudah selayaknya untuk tidak dapat diterima;
- Bahwa gugatan Penggugat sangat membingungkan dan rancu, apakah  
gugatan ini ialah masalah hutang-piutang, ataupun masalah Tanah yang  
telah dibeli Tergugat II dan Tergugat I;
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat melakukan komulasi gugatan antara  
hutang piutang dengan masalah tanah milik Tergugat II, hal ini tidak  
dibenarkan dalam hukum Acara Perdata. Bahwa dalam gugatan Penggugat  
tidak jelas ataupun kabur, tanah yang terletak dimana, juga tidak dijelaskan  
batas-batasnya;

Para pihak tidak lengkap.

- Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat selalu menyebut-nyebut dan  
mengkait-kaitkan nama Bank Sumut, berarti Bank Sumut terkait dalam  
perkara ini, akan tetapi Bank Sumut tidak diikut sertakan dalam gugatan  
Penggugat, juga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang  
seharusnya juga sebagai para pihak yang terkait dalam perkara ini;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas cukup alasan bagi hakim  
menyatakan perkara ini tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah  
memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2006/PN Lp tanggal 15 Nopember 2006  
dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan sebagian gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum  
(*Onrecht matigedaad*);
3. Menyatakan sah dan berharga sita penjagaan dan site jaminan yang telah  
diletakkan;
4. Menyatakan Akta Pengoperan Hak antara Tergugat I dan II cacat menurut  
hukum;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan balik nama Sertifikat Nomor 368 Desa Bandar Kalippa Kecamatan Percut Sei Tuan ke atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp1.056.000.000,00 (satu miliar lima puluh enam juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa (*Dwang soom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I membaliknamakan Sertifikat Tanah ke atas nama Penggugat sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat I dan II membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.424.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat-I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 317/PDT/2008/PT MDN tanggal 18 Nopember 2008 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding, Saul Sembiring;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 09/Pdt.G/2006/PN Lp. tanggal 15 Nopember 2006 yang dimohonkan banding tersebut sepanjang mengenai : format dan redaksi putusan, sehingga selengkapny berbungyi sebagai berikut;

## Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat -I dan Tergugat -II untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah ditetapkan;
4. Menyatakan Akta Pengoperan Hak atas tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II cacat menurut hukum;
5. Menghukum Penggugat I untuk melaksanakan batik nama Sertifikat Nomor 368 esa Bandar Kalippa, Kecamatan Percut Sei Yuan ke atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi materiil terhitung sejak September 2005 =  $\text{Rp.190.000.000,00} + (3 \times 6 \%) \times \text{Rp.190.000.0,00} =$

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp224.200.000,00 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) ditambah 6 % x Rp190.000.000,00 untuk tahun berikutnya sampai dengan dibayar lunas Tergugat I kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 11 membayar uang paksa (Dwang Soom) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I membalik namakan Sertifikat tanah ke atas nama Penggugat sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara kedua tingkatan peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebanyak Rp110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 15 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 09/Pdt.G/2006/PN Lp *juncto* Nomor 317/PDT/2008/PT MDN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 5 Mei 2011, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 11 Mei 2011;

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

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

1. *Judex Facti* tidak menerapkan hukum atau menerapkan hukum sebagaimana mestinya;
  - bahwa yang menjadi pokok perkara *a quo* adalah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 368 Desa Bandar Klippa luas 584 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 136/Bandar Klippa/2004 tanggal 12-01-2004;

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa tanah tersebut diperoleh (Pemohon Kasasi/Tergugat-I) berdasarkan Jual-beli dan Pemindahan Nomor 57 dihadapan Notaris Diana Nainggolah, S.H Notaris di Medan;
- bahwa dalam Akta Jual-beli dan Pemindahan Nomor 57 tersebut (*vide* P-3 dan T-I-I) tidak ada aslinya, sehingga tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah;
- bahwa dalam Akta Jual-beli dan Pemindahan Nomor 57 tersebut (*vide* P-3 dan T-I-1) pada pasal 7, untuk menjalankan perjanjian ini dengan segala akibatnya kedua belah pihak memilih kediaman yang umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, artinya telah terjadi pilihan hukum yaitu Pengadilan Negeri Medan;
- bahwa dasar gugatan Penggugat adalah hutang piutang, bukanlah alas hak kepemilikan, sehingga antara hutang piutang dengan kepemilikan telah terjadi penggabungan suatu gugatan;
- bahwa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya hutang piutang adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Jika terjadi Hutang piutang maka tuntutan adalah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dan Jika terjadi Jual beli yang mengakibatkan cacat hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang memutuskan perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum, serta memerintahkan Tergugat-I membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 368 Desa Bandar Klippa luas 584 m<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur Nomor 136/Bandar Klippa/2004, tanggal 2-01-2004 yang mengakibatkan putusan *Judex Ficty* batal demi hukum;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dimana *Judex Facti* tidak menilai bukti P1, yaitu tentang Hutang Piutang, yang agunannya adalah 1 Unit mobil Mobil Nomor Pol. BK. 1726 CC, dst bukanlah ada hubungan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 368 Desa Bandar Klippa luas 584 m<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur Nomor 136/Bandar Klippa/2004, tanggal 2-01-2004;
- Bahwa bukti P-3 adalah sama dengan bukti T. I-1 yaitu Jual beli dan Pemindahan Nomor 57 yang dibuat dihadapan Notaris Diana Nainggolan SH Notaris Medan, pada Pasal 7 disebutkan Jika terjadi perselisihan Hukum, telah memilih domisi hukum yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Medan;
- Bahwa perjanjian tersebut adalah Lex Specialis, dimana undang-undang

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016

### 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

telah mengatur, sehingga Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang mengakibatkan Putusan *Judex Facti* haruslah dinyatakan batal demi hukum;

- Bahwa oleh karena putusan *Judex Facti* batal demi hukum, maka putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 09/Pdt.G/2006/PN Lp tanggal 15 Nopember 2006 *juncto* putusan. Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Agustus 2008 Nomor 317/PDT/2008/PT MDN, haruslah dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara cermat dan jelas arti Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yaitu mengenai pasal 1320 KUHPerdara, dimana Jual beli dilakukan untuk digunakan agunan ke Bank meminjam uang ke Bank oleh Tergugat-I;
- Bahwa dari seluruh bukti-bukti Penggugat dan Tergugat tidak satupun yang membuktikan bahwa Tergugat-I (Pemohon Kasasi telah melakukan carat hukum sebagaimana yang dimaksudkan pasal 1365 KUHPerdara);
- bahwa Jual beli dilakukan dihadapan Notaris Diana Nainggolan, S.H. Notaris di Medan, akan tetapi *Judex Facti* mengatakan disaksikan Saksi Gemini dan Sukri seperti terdapat dalam pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam hal. 22 adalah telah melanggar hukum pembuktian, karena dalam Akta Notaris Jual Beli tersebut tidak ada nama saksi Gemini dan saksi Sukri;
- bahwa oleh karena hukum Pembuktian telah dilanggar dan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dimana Putusan *Judex Facti* haruslah dinyatakan batal demi hukum;
- Dari Uraian dan hal-hal yang kami sampaikan diatas, telah terbukti adanya pelanggaran hukum pembuktian dan hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya, yang mengakibatkan putusan menjadi batal demi hukum;
- Bahwa dalam akta Persetujuan membuka Kredit 057/CU-KU/KAL/2002, adalah yang membuka Kredit adalah Pemohon Kasasi dan tidak ada nama Anita Br. Sembiring, baik sebagai saksi atau menjaminkan, sehingga putusan *Judex Facti* telah melanggar dengan cara mengarang dalam hukum pembuktian;
- Bahwa oleh karena jugs bukti Surat Persetujuan Membuka Kredit tidak ada aslinya, maka bukti surat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;
- P-1, asli (Surat pernyataan pinjam uang) antara Saul Sembiring dengan

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016

### 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

Anita Sembiring, jaminan hutang 1 unit mobil;

- P-2, tidak ada, ash Surat Keterangan Camat P.Sei Tuan Anita br.Sembiring beserta lampirannya;
- P-3 tidak ada asli, Jual beli dan Pemindahan Nomor 57 antara Anita br.sembiring dengan Saul Sembiring;
- P-4 ada asli, surat tanda terima barang jaminan berupa Akta Jual Beli dan Pemindahan Nomor 57, an. Saul Sembiring dengan pihak Bank Sumut,
- P-5, ada asli, Persetujuan membuka Kredit antara Saul Sembiring dengan Bank Sumut yang agunannya Nomor 57;
- P-6 tidak ada asli, Sertifikat Hak Milik Nomor 368 b.klipa;
- P-7 ada asli, bukti Penyetoran biaya Kredit bank Sumut an. Saul Sembiring;
- P-8 tidak ada aslinya Surat Persetujuan Jual Beli tanah serta bangunannya;
- P-9 ada asli, Surat Tanda terima Penerimaan Laporan Polisi Polsek Percut Sei Tuan;
- P-10 ada asli, Surat Perkembangan penyidikan dari Polsek P.Sei Tuan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena berdasarkan fakta hukum, dapat diketahui bahwa perbuatan Tergugat I yang meminjam uang kepada Penggugat, kemudian Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya dan akhirnya Penggugat meminjam surat tanah yang digunakan Tergugat I untuk diagunkan dalam pinjaman uang ke Bank SUMUT dan setelah dilunasi pinjamannya ke bank oleh Penggugat, Tergugat I juga tidak memenuhi janjinya untuk membaliknamakan surat tanah yang telah disertifikatkan oleh Tergugat I dengan namanya sendiri yaitu Samuel Sembiring kepada Penggugat Anita Beru Sembiring, bahkan Tergugat I kemudian menjual sebagian dari tanah yang ada dalam sertifikat tersebut kepada Tergugat II (Aron Sipayung) adalah serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang merugikan Penggugat, sehingga pemindahan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah;

Bahwa perbuatan Tergugat seperti yang diuraikan di atas, sudah memenuhi syarat untuk disebut sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka wajar Tergugat I, II dihukum untuk membayar kepada Penggugat berupa kerugian materiel sebesar

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.056.000.000,00 (satu miliar lima puluh enam juta rupiah);

Bahwa Penggugat sudah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I dan II tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Bahwa, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

## MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H.,

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 2207 K/Pdt/2016