



PUTUSAN
Nomor 1161 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SAADIA GEA Als. DYAH, bertempat tinggal di Jalan Supomo Nomor 52-D, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Yudikasi Waruwu, S.H., M.H., Advokat, beralamat kantor di Jalan P. Diponegoro Nomor 391 Kota Gunungsitoli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **BERLIAN ZEBUA Als BERI Als INA EVI**, bertempat tinggal di Jalan Supomo Nomor 52-D, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;
2. **YA'ATULO GEA Als AMA EVI**, bertempat tinggal di Jalan Supomo Nomor 52-D, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;
3. **LENNY TRISNADI Als INA MELVIN**, bertempat tinggal di Jalan Gambang Nomor 34 Jakarta Utara/Jalan Pancasila Kota Gunungsitoli, ketiganya dalam hal ini memberikan kuasa Darisalim Telaumbanua, S.H., M.H., Advokat, pada kantor hukum "Darisalim Telaumbanua, S.H., M.H. & Rekan", beralamat di Jalan Magiao Nomor 36, Kelurahan Saombo, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III;

D a n:

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NIAS, berkedudukan di Jalan Pancasila, Kota Gunungsitoli;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa pada hari Rabu tanggal 29 Juni 2015 sekira jam 11.00 WIB tepat di Jalan Supomo, Tergugat I memanggil Penggugat yang kebetulan turun dari becak dan sedang mencari tanah tapak rumah;
2. Bahwa kemudian Tergugat I menawarkan dan mau menjual tanah berikut bangunan rumah yang ada diatasnya yang terletak di Jalan Supomo, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, tepatnya di belakang rumah Tergugat I dan Tergugat II, yang sekarang dan setempat dikenal Jl. Supomo Nomor 52-D/Gg. Dame, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Yaatulo Gea alias Ama Evi Gea $\pm 13,5 \text{ m}^2$ (tiga belas koma lima meter persegi);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Artitus Zebua alias Ama Berta $\pm 13,5 \text{ m}^2$ (tiga belas koma lima meter persegi);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Ama Alvin Daeli $\pm 11,20 \text{ m}^2$ (sebelas koma dua puluh meter persegi);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan/Gg.Damai $\pm 12 \text{ m}^2$ (dua belas meter persegi);
3. Bahwa selanjutnya Penggugat diajak oleh Tergugat I untuk melihat langsung tanah dan bangunan tersebut, lalu Penggugat mengatakan kepada Tergugat I : “besok saya kabarin biar saya bawa dalam doa”;
4. Bahwa pada besok harinya tepat pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2005 kembali Penggugat memberitahu Tergugat I, bahwa Penggugat jadi beli tanah dan bangunan rumah tersebut sekaligus menanyakan berapa harganya, lalu Penggugat dan Tergugat I langsung ke lokasi tanah dan bangunan rumah yang mau dijual oleh Tergugat I tersebut dengan harga tawar menawar jadi Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yaitu harga tanah berikut bangunan yang diatasnya. Dan Tergugat I mengantarkan Penggugat I melihat objek sengketa serta menghunjuk batas-batas tanah tersebut, dan harga yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I tersebut sudah termasuk pengurusan akta jual beli dan balik nama;

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada hari Jumat, tanggal 1 Juli 2015, Penggugat kembali mendatangi Tergugat I di rumah tersebut, di dalam rumah tersebut Tergugat I menyerahkan kunci rumah tersebut kepada Penggugat, sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak pada hari Selasa tanggal 5 Juli 2005 Penggugat membayar tanda jadi jual beli tanah berikut bangunan tersebut sebesar Rp10.000.000,00 dan sisanya Penggugat cicil pembayarannya selama 2 (dua) tahun;
6. Bahwa kemudian Penggugat jadwalkan untuk mengadakan doa syukuran dalam situasi gempa pada hari Jumat 8 Juli 2005. Lalu pada hari Jumat sore tersebut tanggal 8 Juli 2005, Penggugat bersama dengan beberapa orang jemaat yang hadir, mengadakan doa bersama (syukuran) di dalam rumah tersebut dan disaat itu Tergugat I hadir dan menyatakan di depan jemaat yang berkumpul saat itu bahwa tanah berikut rumah ini telah dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan sudah dibayar panjar tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sisa dilunasi secara cicilan selama dua (dua) tahun;
7. Bahwa sejak saat itu Penggugat mulai menimbun tanah tersebut karena sebelumnya tidak rata dan miring, dan mulai memasok bahan bangunan untuk merenovasi dan membangun rumah diatas objek sengketa tersebut sebagaimana terlihat saat diajukannya gugatan ini;
8. Bahwa bangunan sebelumnya sangat sederhana apalagi telah rusak akibat gempa tanggal 28 Maret 2005, maka Penggugat telah mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk merenovasi dan membangun rumah tersebut sebagaimana terlihat saat sekarang ini;
9. Bahwa selanjutnya lebih kurang dua Minggu berikutnya Tergugat III bertemu dengan Penggugat dan menanyakan kepada Penggugat dimana Penggugat tinggal karena Tergugat III mau memberikan rumah bantuan BRR kepada Penggugat. Maka Penggugat menjawab bahwa sudah membeli tanah berikut rumah diatasnya di jalan Supomo Mudik kepunyaan milik Tergugat I dan Tergugat II. Tetapi harga tanah berikut rumah tersebut belum lunas, masih sisa Rp140.000.000,00 lagi;
10. Bahwa selanjutnya Tergugat III menjawab: "biar saya melunasi melalui bantuan BRR, sisa yang belum dibayarkan kepada Berlian Zebua alias Beri alias Ina Evi Gea (Tergugat I), sambil meminta kepada Penggugat fotokopi KTP, fotokopi Kartu Keluarga, dan phas foto ukuran 3x4 = 2 lembar;
11. Bahwa kira-kira satu minggu kemudian Tergugat I Berlian Zebua alias Beri alias Ina Evi Gea memberi tahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat I

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



telah dipanggil oleh Tergugat III dengan mengatakan kepada Penggugat: “tidak usah lagi Tante Gea meneruskan pembayaran tanah berikut rumah tersebut karena ibu Bupati Ina Melvin Baeha yang melunasinya melalui bantuan BRR yang diberikan kepada tante (Penggugat)”. Dan atas kabar baik tersebut Penggugat dengan senang hati menerimanya;

12. Bahwa setelah kira-kira dua tahun kemudian, tepatnya tahun 2007, Tergugat I memanggil Penggugat untuk memberitahukan cicilan tersebut termasuk jual beli tanah berikut rumah yang ada diatasnya yang dibeli oleh Penggugat telah lunas dibayar oleh Tergugat III, dan langsung dimintanya kepada Penggugat fotokopi KTP, fotokopi Kartu Keluarga, dan phas foto ukuran 3 x 4 = 1 lembar untuk pengurusan akta jual beli dan balik nama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat, sehingga Penggugat sangat bersyukur dan senang;
13. Bahwa dua bulan kemudian Penggugat bertanya kepada Tergugat I: “ Bagaimana sertifikat kita Ina Evi? Dan dijawab Tergugat I sedang dalam pengurusan di BPN”. Bahwa kira-kira satu bulan, dan dua bulan berikutnya Penggugat menanyakan kepada Tergugat I bagaimana sertifikat jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat. Maka Tergugat I menjawab: “tolong sabarlah tante masih dalam pengurusan”;
14. Bahwa berikutnya 1 (satu) bulan kemudian datang seorang laki-laki yang bernama Ridwan Zega datang bersama teman-temannya. Mengatakan kepada Penggugat bahwa rumah ini berikut tanah sudah dijual oleh Tergugat III kepada Ridwan Zega. Kemudian Penggugat menjawab bahwa tanah dan rumah yang Penggugat tempati ini adalah rumah Penggugat sendiri dan yang Penggugat beli dari Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak pernah Penggugat menjual rumah Penggugat tersebut kepada siapa pun. Akhirnya orang yang mengaku bernama Ridwan Zega meninggalkan objek sengketa;
15. Bahwa selanjutnya Penggugat merasa heran dan bertanya dalam hati apa yang terjadi dengan tanah dan bangunan yang telah Penggugat beli tersebut dari Tergugat I, bahwa pada tanggal 6 Mei 2014 Penggugat baru mengetahui ternyata tanah dan rumah tersebut telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II tanggal 10 November 2005 kepada Tergugat III Lenny Trisnadi, dan selanjutnya Tergugat III telah mengurus dan membuat Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III sendiri dan bukan atas nama Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum tanggal 6 Mei 2014;
16. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tersebut kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, sebab sebelumnya Tergugat I telah menerima pembayaran tanda jadi jual beli atas tanah dan rumah tersebut dari Penggugat pada tanggal 5 Juli 2005;

17. Bahwa demikian juga tindakan Tergugat III yang melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 10 November atas tanah dan rumah yang sebelumnya telah dibeli dan dibayarkannya tanda jadi jual beli tanah dan rumah oleh Penggugat I kepada Tergugat I pada tanggal 5 Juli 2005, tanpa ijin dan tanpa persetujuan bahkan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, apalagi Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias telah menerbitkan sertifikat atas tanah dan rumah tersebut atas nama Tergugat III Lenny Trisnadi alias Ina Melvin;
18. Bahwa lagi pula Tergugat I dan Tergugat II patut mengetahui objek sengketa telah dibayar tanda jadi jual beli tanah dan rumah oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana diuraikan pada kuitansi tanda jadi jual beli tanah dan rumah tanggal 5 Juli 2005, dan sejak saat itu Tergugat I dan Tergugat II telah mengetahui bahwa Penggugat telah menempati tanah dan rumah tersebut jauh sebelum melakukan transaksi jual beli antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III pada tanggal 10 November 2005;
19. Bahwa demikian juga Tergugat III patut mengetahui bahwa Penggugat telah membayar tanda jadi jual beli tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat I, sebab Penggugat telah memberitahu kepada Tergugat III, dan Tergugat III setuju mengalihkan dana bantuan pembangunan rumah BRR yang diperuntukkan kepada Penggugat sebagai salah seorang pengungsi yang mendapat bantuan rumah BRR akibat gempa bumi yang melanda Pulau Nias pada tanggal 28 Maret 2005, untuk membayar sisa cicilan pembayaran tanah dan rumah objek sengketa milik Penggugat tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II;
20. Bahwa apalagi di atas objek sengketa Penggugat telah membangun rumah tersebut seperti sekarang ini dengan mengeluarkan biaya yang cukup besar sehingga dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual objek sengketa kepada Tergugat III adalah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dan oleh karenanya Penggugat merasa dirugikan dan menuntut ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;

Halaman 5 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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

21. Bahwa oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk membayar kerugian materil dan kerugian immateril Penggugat seluruhnya secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus;
22. Bahwa adapun kerugian materil yang dialami oleh Para Penggugat adalah:
 - a. Biaya penimbunan tanah dan pembangunan rumah objek sengketa termasuk biaya bahan bangunan, upah tukang, ongkos angkutan yang dapat Penggugat Perkirakan sebesar \pm Rp285.000.000.00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);
 - b. Biaya operasional advokasi yang dikeluarkan terhadap perkara yang dialami oleh Penggugat mulai dari Laporan Polisi Nomor LP/324/VI/2012/NS, tanggal 23 Juni 2012, adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - c. Biaya operasional advokasi Penggugat dalam perkara gugatan ini sampai dengan saat ini adalah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah); Sehingga total jumlah kerugian materiil Penggugat tersebut di atas sebesar Rp310.000.000.00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
Biaya-biaya yang menjadi kerugian materil Para Penggugat akan terus bertambah dengan berjalannya proses permasalahan yang dialami sampai didapatnya kepastian hukum yang memenuhi rasa keadilan terhadap hak dan kepentingan Penggugat;
23. Bahwa adapun kerugian immateriil yang dialami Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak ternilai harganya, namun untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan diperhitungkan dengan sebagai berikut: sebagai akibat tindakan Tergugat III yang telah melaporkan Penggugat kepada pihak kepolisian telah menjadi kerugian immateriil terhadap waktu, tenaga, pikiran, dan menimbulkan depresi yang berkepanjangan bagi Penggugat, tercemarnya nama baik Penggugat di tengah-tengah masyarakat, dan penderitaan physikis Penggugat, maka Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum membayar kerugian immateriil secara Tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000.00 (lima miliar rupiah), dengan tunai dan sekaligus;
24. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak nihil dan kosong, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Para Tergugat;

Halaman 6 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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

25. Bahwa demikian juga Turut Tergugat, yang tidak meneliti dan memperhatikan dengan saksama alas hak Tergugat I dan Tergugat II dan tidak menanyakan apakah di atas objek sengketa ada dibebani hak berdasarkan perikatan dan perjanjian telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 Oktober 2005 atas nama Tergugat III, maka mohon kepada Pengadilan agar menyatakan dalam hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 Oktober 2005 atas nama Tergugat III Lenny Trisnadi tidak berkekuatan hukum yang mengikat sepanjang mengenai objek sengketa;
26. Bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 Oktober 2005 atas nama Tergugat III Lenny Trisnadi, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk selanjutnya menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan hukum dalam perkara ini;
27. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon agar kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
28. Bahwa apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap, mohon agar pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari sampai Para Tergugat mematuhi putusan dalam perkara ini;
29. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat maka perkara ini sampai ke pengadilan, maka mohon supaya Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa gugatan ini kami ajukan berdasarkan bukti-bukti yang akurat dan autehtik, mohon agar perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan dalam hukum bahwa kuitansi tanda jadi jual beli tanah dan

Halaman 7 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tanggal 5 Juli 2005 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang mengenai objek sengketa;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil Penggugat sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dengan tunai dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian immateril Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dengan tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan dalam hukum bahwa segala perikatan atau perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III atau pihak lain haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat sepanjang mengenai objek sengketa;
8. Menyatakan dalam hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 Oktober 2005 atas nama Tergugat III Lenny Trisnadi karena diperoleh dengan tata cara yang bertentangan dengan undang-undang, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat sepanjang mengenai objek sengketa;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan hukum dalam perkara ini;
10. Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat dalam menguasai objek sengketa adalah sah menurut hukum;
11. Menghukum Para Tergugat apabila lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari sampai Para Tergugat mematuhi putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan dalam hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan III masing-masing mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I, II:

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak tegas seluruh dalil

Halaman 8 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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

Penggugat, karena dalil- dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali, kecuali hal-hal yang diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tegas dan utuh;

A. Eksepsi Error In Persona

1. *Exceptio plurium litis consortium* (Pihak Tergugat tidak lengkap)

- 1.1. Bahwa Penggugat dalam positanya poin 9 sampai dengan 11 halaman 3-4, mendalilkan bahwa pelunasan sisa pembelian rumah yang terletak di Jalan Supomo Nomor 52-D/Gg. Dam, Kota Gunungsitoli milik Tergugat I dan II, sebesar Rp140.000.000,00 dilakukan oleh BRR;
 - 1.2. Bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengikutkan pihak BRR (Badan Rehabilitasi Rekonstruksi) Nias, dan juga Pemerintah Kabupaten Nias atau Pemerintah Kota Gunungsitoli, sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
 - 1.3. Bahwa penting dalam perkara *a quo*, pihak BRR sebagai pihak yang memberikan bantuan kepada masyarakat Nias dalam hal pembangunan rumah ataupun bantuan dalam bentuk yang lain, bagi masyarakat Nias sebagai korban gempa Nias, dan juga Pemerintah Kabupaten Nias atau Pemerintah Kota Gunungsitoli, sebagai institusi pemerintah yang memiliki data yang valid mengenai warga masyarakat yang berada di pulau Nias yang telah mendapatkan bantuan dari BRR., untuk diikutkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, yang bertujuan untuk membuktikan dalil Penggugat bahwa BRRlah yang melunasi pembayaran sisa rumah tersebut;
 - 1.4. Bahwa gugatan kurang pihak, oleh Mahkamah Agung dianggap sebagai *cacat error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/Pdt/1984, maka oleh sebab itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
 - 1.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam poin 1.1.1., 1.1.2, 1.1.3. dan 1.1.4. eksepsi di atas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- ### 2. *Exeptio Gemis Aanhoeda Nighed* (Pihak Yang Ditetapkan Sebagai Tergugat Keliru).
- 1.1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim agar SHM Nomor 420 atas nama Tergugat III Lenny

Halaman 9 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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)



Trisnadi dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat karena diperoleh dengan cara yang bertentangan dengan undang-undang;

- 1.2. Bahwa SHM Nomor 420 atas nama Tergugat III Leni Trisnadi, merupakan produk hukum dari negara berupa akta otentik dari institusi yang berwenang untuk menerbitkan SHM yaitu Badan Pertanahan Nasional, sementara oleh Penggugat, BPN Kabupaten Nias hanya ditarik sebagai Turut Tergugat;
- 1.3. Bahwa selanjutnya kedudukan Turut Tergugat dalam proses perkara perdata, hanya terbatas kepada patuh pada isi putusan, yang hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja dalam gugatan (sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005), serta tidak mempunyai hubungan hukum yang erat dalam suatu perkara, dan kepadanya tidak ada kewajiban untuk melakukan sesuatu dalam suatu putusan perkara;
- 1.4. Bahwa tidak tepat jika BPN Kabupaten Nias ditetapkan sebagai Turut Tergugat, karena BPN Kabupaten Nias bukan sebagai pelengkap dalam perkara *a quo*, mengingat Penggugat memohonkan agar SHM Nomor 420 atas nama Tergugat III Leni Trisnadi dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat karena diperoleh dengan cara yang bertentangan dengan undang-undang ;
- 1.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam poin 2.1.1., 2.1.2, 2.1.3. dan 2.1.4. eksepsi di atas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. Gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*)

1. Bahwa dasar gugatan Penggugat terkwifikasi ke dalam 2 (dua) jenis perbuatan hukum, yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh BRR yang terlihat dalam poin 10 dan 11 halaman 4, dan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang terlihat dalam poin 16 dan 17 halaman 5;
2. Bahwa penggabungan dua jenis perbuatan hukum dalam satu gugatan, tentu saja melanggar tata tertib beracara perdata di pengadilan karena tidak diatur baik dalam HIR maupun R.Bg. ;
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas dan sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 879 K/Pdt/1997, yang berbunyi “bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum (PMH) dan wanprestasi, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan secara tersendiri”, maka sudah seharusnya jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat Prematur:

- a. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I dan II, adalah juga tentang perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, dengan dalil Tergugat I dan II telah menjual tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo* kepada Tergugat III, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin 16 halaman 5, gugatan Penggugat;
- b. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mensyaratkan adanya suatu kesalahan sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi. Hal ini seperti ditegaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
- c. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II sebagaimana dalil Penggugat tersebut, merupakan suatu perbuatan melawan hukum formil yang tergolong dalam tindak pidana sebagaimana diatur dalam KUHP ;
- d. Bahwa dalam dalil gugatannyapun Penggugat tidak menyebutkan apakah Tergugat I dan II telah dinyatakan bersalah oleh Pengadilan mengenai tindak pidana yang dilakukan Tergugat I dan II kepada Penggugat, sebagaimana dalil Penggugat, ataupun paling tidak laporan Polisi dengan terlapor adalah Tergugat I dan II, lagi pula perbuatan yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan II belum daluwarsa untuk dilaporkan oleh Penggugat ;
- e. Bahwa hanya keinginan semata dari Penggugat menstigma Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, tanpa memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- f. Bahwa saat inipun, Penggugat sedang duduk sebagai Terdakwa di Pengadilan Negeri Gunungsitoli, dalam perkara pidana Nomor 100/Pid.B/2014/PN GS., dalam dugaan tindak pidana menguasai tanpa hak berupa tanah dan bangunan dalam perkara *a quo*, dimana korban

Halaman 11 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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)

Halaman 11



atau pelapor adalah Tergugat III Leni Trisnadi;

- g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 199K/Sip/1973, tertanggal 27 November 1975, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa suatu putusan hakim pidana mempunyai bukti yang sempurna dalam perkara perdata, *juncto* 1918 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang putusan dalam perkara pidana sebagai bukti dalam perkara perdata, maka sudah seharusnya jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Daam Eksepsi Tergugat III:

Gugatan *Plurium Litis Consortium*:

Bahwa Camat Gunungsitoli selaku PPAT Wilayah Kecamatan Gunungsitoli seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini dengan alasan bahwa Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 Oktober 2005 adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 136/2005 tanggal 10 Nopember 2005 yang dibuat oleh Camat Gunungsitoli selaku PPAT Wilayah Kecamatan Gunungsitoli, maka dengan tidak ditariknya Camat Gunungsitoli selaku PPAT Wilayah Kecamatan Gunungsitoli sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka wajar dan beralasan secara hukum apabila gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Gugatan *Obscuur Libel*:

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas, tidak cermat dan kabur dengan uraian sebagai berikut :

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada poin (4) halaman (2) disebutkan sebagai berikut: "Bahwa pada esok harinya tepat pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2005 kembali Penggugat memberitahu Tergugat I bahwa Penggugat jadi beli tanah dan bangunan rumah tersebut sekaligus menanyakan berapa harganya.....dst.";

Bahwa adalah suatu hal yang sangat tidak realistis dan logis apabila Tergugat terlebih dahulu setuju untuk membeli objek sengketa *a quo* tanpa terlebih dahulu menanyakan berapa harga dari objek jual-beli;

Bahwa selanjutnya kekaburan akan dalil gugatan terlihat pada point (5) halaman (3) yang menyebutkan bahwa pada tanggal 1 Juli 2005, yang menurut Penggugat pada saat itu Tergugat I menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat, sedangkan pernyataan berikutnya disebutkan bahwa Penggugat baru membayar tanda jadi jual beli sebesar Rp10.000.000,00 pada tanggal 5 Juli 2005 sedangkan sisanya dengan mencicil selama 2 (dua) tahun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan dalil-dalil gugatan yang tidak jelas, tidak cermat seperti yang diuraikan di atas, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi Tergugat I, II:

1. Bahwa Penggugat I dan II awalnya memiliki 2 unit rumah berikut tanahnya yang masing-masing terletak di :
 - Jalan Supomo Nomor 52 Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli dengan SHM. Nomor 421, tanggal 31 Oktober 2005, luas = 212 m² (dua ratus dua belas meter persegi), atas nama Penggugat II Yaatulo Gea (suami dari Penggugat I), dan saat ini ditempati oleh Penggugat I dan II, dan di;
 - Jalan Supomo Nomor 52, Gg. Damai, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, dimana pemiliknya saat ini adalah Leni Trisnadi;
2. Bahwa pada saat gempa melanda Nias pada tahun 2005, rumah yang saat ini ditempati oleh Penggugat I dan II yang terletak di Jalan Supomo Nomor 52 Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli dengan SHM. Nomor 421, atas nama Penggugat II Yaatulo Gea mengalami kerusakan, akan tetapi rumah milik Penggugat I dan II yang terletak di Jalan Supomo Nomor 52, Gg. Damai, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang saat ini merupakan milik Leni Trisnadi, tidak mengalami kerusakan yang berarti;
3. Bahwa pada saat itu, awalnya Penggugat I dan II, tidak berniat untuk menyewakan ataupun menjual tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* kepada Leni Trisnadi, dikarenakan rumah tersebut akan ditempati oleh Penggugat I dan II, sehubungan dengan rumah Penggugat I dan II yang telah rusak akibat gempa;
4. Bahwa akan tetapi, dikarenakan permintaan yang terus menerus dari Leni Trisnadi, akhirnya Penggugat I dan II sepakat dan ikhlas untuk menjualnya kepada Leni Trisnadi;
5. Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan antara Penggugat I dan II dengan Leni Trisnadi, maka dibuatlah akta jual beli di PPATS Kecamatan Gunungsitoli dan selanjutnya di tingkatkan bentuknya menjadi SHM. di BPN Kabupaten Nias, dengan nama pemegang hak adalah Leni Trisnadi;
6. Bahwa selanjutnya surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* selain SHM, seperti rekening listrik, PAM, PBB, diterbitkan atas nama Leni Trisnadi;

Halaman 13 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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

7. Bahwa sampai dengan saat ini, baik Penggugat I maupun Penggugat II, tidak pernah menawarkan ataupun menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Supomo Nomor 52, Gg. Damai, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, kepada Tergugat Sa'adia Gea, selain menjualnya kepada Leni Trisnadi;
8. Bahwa sampai dengan saat inipun Penggugat I dan II tidak mengetahui apa yang menjadi dasar hukum bagi Tergugat untuk menempati rumah dalam perkara *a quo*, sementara Penggugat I dan II hanya menjualnya kepada Leni Trisnadi, serta telah pula dibuatkan SHM atas nama Leni Trisnadi;
9. Bahwa selain menempati tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* milik Leni Trisnadi, Tergugat juga sejak tahun 2005 sampai dengan saat ini, secara melawan hukum telah menguasai dan menempati tanah seluas kurang lebih 24 m (dua puluh empat meter) milik Penggugat I dan II, dimana tanah tersebut berdampingan langsung dengan rumah milik Penggugat I dan II dengan rumah dalam perkara *a quo* milik Leni Trisnadi;
10. Bahwa Penggugat I dan II juga pernah meminta agar Tergugat mengembalikan atau mengosongkan tanah seluas kurang lebih 24 m (dua puluh empat meter) milik Penggugat I dan II tersebut, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya, dan tentu saja perbuatan Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat I dan II tersebut, tanpa seizin Penggugat I dan II merupakan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat I dan II;
11. Bahwa untuk itu Penggugat I dan II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat I dan II, dan selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas kurang lebih 24 m (dua puluh empat meter), yang menjadi bagian dari SHM., Nomor 421, tanggal 31 Oktober 2005, atas nama Penggugat II Yaatulo Gea, yang terletak di Jalan Supomo Nomor 52, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;
12. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum berupa menguasai tanah milik Penggugat I dan II seluas kurang lebih 24 m (dua puluh empat meter), yang dilakukan oleh Tergugat, telah membawa kerugian materil kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu :
 - a. Uang yang akan didapatkan oleh Penggugat I dan II jika tanah seluas 24 m

Halaman 14 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua puluh empat meter) tersebut disewakan, dengan harga sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per tahun x 9 tahun (yang dihitung dari tahun 2005-2014) = Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah).

- b. Bahwa untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat I dan II sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- c. Bahwa selain kerugian materiil yang dialami Penggugat I dan II, sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat I dan II juga mengalami kerugian immateriil, berupa tertekannya psikologi Penggugat I dan II, karena terus memikirkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum, ditambah lagi terus memikirkan perkara *a quo*, yang tentu saja telah berakibat tercemarnya nama baik Penggugat I dan II di mata masyarakat dan juga di tempat Penggugat I dan II bekerja, apalagi Penggugat I dan II sebagai abdi masyarakat, dan semuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi Penggugat I dan II berpendapat sangat pantas dan beralasan jika Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat I dan II, yang jika dirupiahkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- d. Bahwa selanjutnya Penggugat I dan II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- e. Bahwa mohon juga kepada Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memerintahkan Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas kurang lebih 24 m (dua puluh empat meter), yang menjadi bagian dari SHM. Nomor 421, tanggal 31 Oktober 2005, atas nama Penggugat II Yaatulio Gea, yang

Halaman 15 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Supomo Nomor 52, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli Provinsi Sumatera Utara;

4. Memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat I dan II;
 5. Memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat I dan II;
 6. Memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat I dan II sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
 7. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat;
 8. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II dR untuk keseluruhannya;
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, maka Tergugat I dan II dalam Konvensi/ Penggugat I dan II dalam Rekonvensi mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Dalam Rekonvensi Tergugat III:

- Bahwa Tergugat III d.k/Penggugat d.r adalah pemilik sebidang tanah yang diatasnya berdiri satu unit rumah permanen yang terletak di Jalan Supomo/ Gang Dame Nomor 52, Desa Mudik, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa adapun dasar kepemilikan Tergugat III d.k/Penggugat d.r adalah berdasarkan pembelian dengan iktikad baik oleh Tergugat III d.k/Penggugat d.r dari Tergugat I d.k dan Tergugat II d.k dengan kesepakatan harga sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa terhadap transaksi jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Camat Gunungsitoli selaku PPAT dan untuk selanjutnya dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli Nomor 136/2005 tanggal 10 November 2005;
- Bahwa selanjutnya dengan berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 136/2005 tanggal 10 November 2005, Turut Tergugat d.k menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III d.k/Penggugat d.r dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 November tahun 2005.
- Bahwa kemudian Penggugat d.k/Tergugat d.r meminta kepada Tergugat III d.k/Penggugat d.r untuk mendiami rumah objek sengketa *a quo* untuk sementara waktu sebelum Penggugat d.k/Tergugat d.r mendapatkan tempat tinggal yang tetap;

Halaman 16 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena hubungan pertemanan dan atas rasa kasihan, Tergugat III d.k./Penggugat d.r menyetujui permintaan tersebut dengan ketentuan bahwa Penggugat d.k/Tergugat d.r harus mengosongkan rumah dan pindah dari objek sengketa *a quo* bila sewaktu-waktu Tergugat III d.k/Penggugat d.r memerlukan dan akan memakai rumah tersebut;
- Bahwa pada tanggal 2 November tahun 2011, Tergugat III d.k/Penggugat d.r menyurati Penggugat d.k/Tergugat d.r untuk mengosongkan objek sengketa *a quo* selambat-lambatnya pada tanggal 5 Desember 2011 karena akan dijual oleh Tergugat – III d.k/Penggugat d.r;
- Bahwa Penggugat d.k/Tergugat d.r tidak mengindahkan surat dari Tergugat III d.k/Penggugat d.r dan bahkan justru Penggugat d.k/Tergugat d.r mengklaim bahwa objek sengketa adalah miliknya dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gunungsitoli;
- Bahwa tindakan Penggugat d.k/Tergugat d.r yang terus menguasai dan mengklaim objek sengketa *a quo* sebagai miliknya adalah perbuatan melawan hukum dengan segala konsekuensi juridisnya, sehingga patut dan berdasar hukum untuk dihukum;
- Bahwa selaku pembeli yang beritikad baik, kepentingan Tergugat III d.k./Penggugat d.r patut dan berdasar hukum untuk dilindungi;
- Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat d.k/Tergugat d.r telah membawa kerugian kepada pihak Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian moril;
- Bahwa adapun kerugian materil yang diderita Tergugat III d.k/Penggugat d.r adalah:
 - a. Sewa rumah yang seharusnya diperoleh apabila tidak dikuasai oleh Penggugat d.k/Tergugat d.r sejak 5 Desember 2011 sampai dengan gugatan ini diajukan yaitu September 2014, dengan perhitungan sewa Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap tahunnya yaitu : 3 tahun x Rp20.000.000,00 = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - b. Biaya yang dikeluarkan oleh dalam pengurusan perkara ini antara lain: ongkos-ongkos dan lain-lain, diperkirakan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
 - c. Jasa Pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
Bukti-bukti tentang pengeluaran akan diajukan pada acara pembuktian kelak;
- Bahwa adapun kerugian moril yang diderita oleh Tergugat-III d.k/Penggugat d.r yang disebabkan oleh rasa malu dan perasaan tertekan sesungguhnya tidak dapat dinilai besarnya, akan tetapi untuk melengkapi gugatan ini

Halaman 17 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian moril diperhitungkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa dikhawatirkan Penggugat d.k/Tergugat d.r akan mengalihkan objek sengketa *a quo*, maka wajar dan berdasar hukum apabila Majelis meletakkan *conservatoir beslag* atas objek perkara *a quo*;
- Bahwa dikhawatirkan pula akan adanya perubahan secara fisik atas objek sengketa *a quo* apabila Penggugat d.k/Tergugat d.r terus melakukan penguasaan atas objek sengketa *a quo*, maka wajar dan berdasar hukum apabila Majelis memerintahkan Penggugat d.k/Tergugat d.r agar menghentikan segala tindakan dan perbuatan di atas objek sengketa *a quo* sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa terhadap objek perkara *a quo* dikhawatirkan pula adanya hubungan hukum dari Penggugat d.k/Tergugat d.r terhadap pihak lain, maka sangat patut apabila Majelis menyatakan segala hubungan hukum dari Penggugat d.k/Tergugat d.r terhadap pihak manapun sepanjang mengenai objek sengketa *a quo* adalah batal demi hukum;

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

Dalam Provisi

- Memerintahkan kepada Penggugat d.k/Tergugat d.r untuk menghentikan segala tindakan di atas objek perkara *a quo* sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara

Primer

- Mengabulkan gugatan Tergugat III d.k/Penggugat d.r untuk seluruhnya;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat d.k/Tergugat d.r telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tanpa hak dan secara melawan hukum menguasai dan mengklaim objek sengketa *a quo* milik Tergugat III d.k/Penggugat d.r dengan segala konsekwensi yuridisnya;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat III d.k/Penggugat d.r adalah pembeli yang beritikad baik yang secara hukum kepentingannya harus dilindungi;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 136/2005 tanggal 10 November 2005, adalah sah dan berharga;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III d.k/Penggugat d.r dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31

Halaman 18 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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

November tahun 2005 adalah sah dan berharga;

- Menyatakan sebagai hukum bahwa objek sengketa *a quo* yaitu tanah tapak perumahan dengan satu unit rumah permanen diatasnya yang terletak di Jalan Supomo/Gang Dame Nomor 52, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 November tahun 2005 adalah hak milik dari Tergugat III d.k/Penggugat d.r;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa *conservator beslag* atas objek perkara *a quo* adalah sah dan berharga;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa segala perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat d.k/Tergugat d.r atas objek perkara *a quo* dengan pihak manapun juga adalah batal demi hukum;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa segala surat-surat yang timbul antara Penggugat d.k/Tergugat d.r dengan pihak lain sepanjang mengenai objek perkara *aquo* adalah tidak sah dan dengan demikian batal demi hukum.
- Menghukum Penggugat d.k/Tergugat d.r untuk membeyar kerugian materill secara tunai kepada Tergugat III d.k/Penggugat d.r. yaitu:
 - a. Sewa rumah sejak 5 Desember 2011 sampai dengan gugatan ini diajukan yaitu September 2014, dengan perhitungan sewa Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap tahunnya yaitu 3 tahun x Rp20.000.000,00 = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - b. Biaya yang dikeluarkan oleh dalam pengurusan perkara ini antara lain ongkos-ongkos dan lain-lain, diperkirakan sebesar Rp25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah);
 - c. Jasa Pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - d. Kerugian moriil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Menghukum Penggugat d.k/Tergugat d.r untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dan *a quo* kepada Tergugat III d.k/Penggugat d.r dalam keadaan baik dan dengan tanpa syarat apapun;
- Menghukum Tergugat I d.k, Tergugat II d.k dan Turut Tergugat d.k untuk mematuhi putusan ini;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Menghukum Para Penggugat d.k/Tergugat d.r untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gunungsitoli telah memberikan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2014/PN Gst. tanggal 28 Januari 2015

Halaman 19 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
2. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.341.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan/gugatan provisi dari Penggugat III dR/Tergugat III dK;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat I-II-III dR/Tergugat I-II-III dK untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat III dK/Penggugat III dR adalah pembeli yang beritikad baik sehingga secara hukum kepentingannya harus dilindungi;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 136/2005 tanggal 10 November 2005 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 atas nama Lenny Trisnadi adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Supomo Gang Dame Nomor 52, Desa Mudik Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 420 adalah milik Tergugat III dK/Penggugat III dR;
5. Memerintahkan Penggugat dK/Tergugat dR untuk mengembalikan tanah seluas lebih kurang 24 m² (dua puluh empat meter persegi) yang menjadi bagian dari SHM Nomor 421 tanggal 31 Oktober 2005 atas nama Yaatulo Gea yang terletak di Jalan Supomo Nomor 52, Desa Mudik, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;
6. Menyatakan bahwa segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dK/Tergugat dR atas objek perkara dengan pihak manapun harus dinyatakan batal demi hukum;
7. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang timbul antara Penggugat dK/Tergugat dR dengan pihak manapun sepanjang mengenai tanah objek perkara *a quo* adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Memerintahkan Penggugat dK/Tergugat dR untuk segera mengosongkan dan

Halaman 20 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 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)



menyerahkan tanah objek perkara kepada yang berhak;

9. Menolak gugatan Penggugat I-II-III dR untuk selebihnya;
10. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 264/PDT/2015/PT MDN. tanggal 7 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Gst. *juncto* Nomor 02/Kas/Akta.Pdt/2016/PN Gst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III pada tanggal 19 Februari 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada tanggal 24 Februari 2016;

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

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

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 264/PDT/2014/PT MDN. tanggal 7 Desember 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 25/Pdt.G/2014/PN Gst., tanggal 28 Januari 2015, hanya berdasarkan pertimbangan hukum *onvoeldoende gemotiveerd*, dan tidak melakukan pemeriksaan secara menyeluruh mengenai dasar gugatan Penggugat, penilaian fakta hukum dan alat bukti yang dikemukakan Penggugat maupun Tergugat di depan persidangan, sehingga *Judex Facti* tidak menerapkan landasan hukum pembuktian *juncto* Surat Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 856/62/189 K/Sip/1962, tanggal 2 Agustus 1962;

2. Bahwa *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara ini, telah salah menerapkan hukum karena lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 856/62/189 K/Sip/1962, tanggal 2 Agustus 1962 serta Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004, khususnya Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 189 R.Bg., sebab putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut sama sekali tidak disertai dengan pertimbangan hukum yang dikehendaki oleh undang-undang, bahkan telah memberi pertimbangan dengan sengaja ataupun lalai dan terindikasi ada keberpihakan dalam mempertimbangkan alasan keberatan dalam memori banding Termohon Kasasi, yang mana hal tersebut jelas dapat dikualifikasi sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini;
3. Bahwa kelalaian *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara ini terlihat dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 44 dan halaman 45, yang menurut Pemohon Kasasi bahwa *Judex Facti* tidak cermat dan teliti dalam mempertimbangkan seluruh fakta yang terungkap dalam persidangan terutama jawaban Para Tergugat, gugatan rekonvensi Para Tergugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Para Tergugat semula/Termohon Banding/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* dihubungkan dengan bukti-bukti berupa surat-surat yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi tersebut khususnya bukti T III-1 (Sertifikat Hak Milik Nomor 420 tanggal 31 November 2005 atas nama Lenny Trisnadi);
4. Bahwa ternyata jawaban Termohon Kasasi III yang menyebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 atas nama Lenny Trisnadi tanggal 31 November 2005, berbeda dengan bukti Surat Tergugat III *vide* bukti T III-1, sehingga dengan demikian perbedaan tersebut dapat berakibat batalnya Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 264/Pdt/2015/PT Mdn. tanggal 7 Desember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 25/Pdt.G/2014/PN Gs. tanggal 28 Januari 2015 pada tingkat pemeriksaan kasasi ini;
5. Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempelajari dengan teliti sehingga tidak mempertimbangkan secara cermat memori banding yang diajukan oleh Penggugat semula/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*, dan untuk lebih jelasnya secara garis besar keberatan-keberatan tersebut kembali diuraikan dalam memori kasasi sebagaimana diuraikan di bawah ini;
6. Bahwa gugatan Penggugat semula/Pembanding/Pemohon Kasasi, didasarkan pada bukti dan fakta hukum yang kuat, yaitu bahwa berdasarkan

Halaman 22 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuitansi tanda jadi jual beli tanah dan bangunan (objek sengketa) tanggal 5 Juli 2005 yang ditandatangani oleh Tergugat I Berlian Zebua alias Beri alias Ina Evi sebagai pemilik asal objek sengketa;

7. Bahwa sebagai pembeli yang baik, Pemohon Kasasi wajib dilindungi oleh hukum dan oleh karenanya dalil-dalil yang mengesampingkan kepentingan Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* sudah seharusnya diabaikan dan tidak perlu dipertimbangkan;

8. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada pokok perkara yang berakibat gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi ditolak adalah berdasarkan pertimbangan hukum yang tidak cermat dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, sebagaimana diuraikan pada halaman 40-43 putusannya, yaitu:

8.1 Karena bukti P-1 (kuitansi tanda jadi jual beli tanah dan bangunan yg menjadi objek sengketa tanggal 5 Juli 2005) telah dibantah oleh Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I asal dan Tergugat II asal dalam surat jawabannya;

8.2 Karena bukti P-1 telah diperiksa, dan diteliti oleh Majelis Hakim yang menurut pertimbangannya secara *ex officio* dan menyimpulkan bahwa meterai yang melekat pada kuitansi tanggal 5 Juli 2005 (bukti P-1) tidak sesuai dengan materai yang diperuntukkan dan telah dikeluarkan oleh Departemen Keuangan pada tahun 2005, sehingga Majelis Hakim meragukan dan tidak memperoleh keyakinan terhadap bukti P-1 tersebut;

8.3 Bukti T I, II-1 dan bukti T III-1 (SHM Nomor 420 tanggal 31 November 2005) atas nama Lenny Trisnadi dan bukti T I, II-2 (SHM Nomor 421 atas nama Yaatul Gea) adalah merupakan bukti autentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

8.4 Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

9. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat semula sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam Putusannya Nomor 264/Pdt/2015/PT Mdn. tanggal 7 Desember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 25/Pdt.G/2014/PN Gs. tanggal 28 Januari 2015 Negeri Gunungsitoli tersebut yang berakibat ditolaknya gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan dalil-dalil sebagai berikut:

9.1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat semula tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menolak bukti

Halaman 23 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016



P-1 Penggugat tersebut hanya karena telah ada bantahan dari Tergugat I dan Tergugat II dalam surat jawabannya. Namun Majelis Hakim mengabaikan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu Saksi Jernih Wati Lase, Sa'ati Zai dan Elingkari Septiyanus Hulu alias Killing yang turut menyaksikan, hadir dan melihat pada saat Tergugat I mengeluarkan kuitansi yang sudah kian bermeterai, dan menyaksikan langsung saat Tergugat I menandatangani kuitansi tanggal 5 Juli 2005 tersebut sebanyak 2 (dua) kali, dan saksi Elingkari Septiyanus Hulu mengingatkan Tergugat I karena tanda tangan Tergugat I yang pertama tidak kena meterai dan baru Tergugat I menandatangani kuitansi itu untuk kedua kalinya dan tanda tangan Tergugat I tersebut kena materai;

Bahwa lagi pula terhadap bantahan Tergugat I atas kuitansi tersebut (vide bukti P-1), Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal telah melaporkan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I ke Polres Nias pada tanggal 1 Oktober 2014 berdasarkan Surat Tanda Penerimaan laporan Pengaduan Nomor STPLP/401/X/2014/NS, (vide bukti P-10), dan sekarang dalam proses penyidikan di Polres Nias, dan Pembanding telah dimintai keterangannya di Polres Nias beserta ketiga saksi yaitu Jernih Wati Lase, Sa'ati Zai dan Elingkari Septiyanus Hulu alias Killing telah diperiksa sebagai saksi di Polres Nias;

Bahwa dengan demikian dalil pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli tersebut telah terbantahkan dan sangat beralasan hukum untuk dikesampingkan pada tingkat pemeriksaan kasasi ini ini;

- 9.2 Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat semula juga tidak sependapat dengan dalil pertimbangan Majelis Hakim yang secara *ex officio* telah melakukan penilaian sepihak dan dangkal terhadap bukti P-1 tersebut tanpa didukung oleh sumber pengetahuan sebagai pendukung Majelis Hakim yang memeriksa dan meneliti bukti P-1 tersebut dalam mengambil kesimpulan;

Bahwa mestinya pihak Tergugat Asal/Terbanding/Termohon Kasasi menghadirkan ahli terutama dari Departemen Keuangan yang menurut Majelis Hakim sebagai instansi yang mengeluarkan materai tahun 2005 tersebut untuk menguatkan keyakinan Majelis Hakim dan secara *ex officio* dan meminta para pihak untuk menghadirkan ahli



tersebut, namun hal itu tidak dilakukan tanpa alasan yang jelas, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli tersebut tidak dapat dipertahankan dalam pemeriksaan Tingkat Kasasi ini;

9.3 Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat semula juga tidak sependapat dengan dalil pertimbangan Majelis Hakim yang mengatakan bukti T I, II-1 dan bukti T III-1 (SHM Nomor 420 atas nama Lenny Trisnadi dan bukti T I, II-2 (SHM Nomor 421 atas nama Yaatulo Gea) adalah merupakan bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena ternyata Majelis Hakim telah lalai dan tidak teliti melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap bukti tersebut terutama bukti T I, II-1 dan bukti T III-1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 420 atas nama Lenny Trisnadi, tetapi terhadap bukti P-1 Majelis Hakim kelihatannya lebih teliti terutama penggunaan materai...hmmmm;

Sebab jelas-jelas dalam jawabannya baik Tergugat I, II dan Tergugat III telah menyatakan dengan tegas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 420 atas nama Tergugat III Lenny Trisnadi dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias pada tanggal 31 November 2005, sebagaimana diuraikan dalam jawaban Para Tergugat, terutama jawaban Tergugat III Lanny Trisnadi. Bahwa sebagaimana sudah diketahui umum bahwa bulan November hanya sampai pada tanggal 30 dan tidak ada 31 November, sehingga proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 atas nama Lenny Trisnadi tersebut adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang mengenai objek sengketa;

Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli telah memberikan penilaian sepihak dan dangkal terhadap dalil jawaban pada Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut dengan menyebutkan bahwa penulisan tanggal 31 November 2005 tersebut hanya merupakan kesalahan penulisan sehingga Majelis Hakim memperbaiki menjadi tanggal 31 Oktober 2005, dan bukan meminta Para Tergugat memperbaiki kesalahan tersebut....aneh!;

Bahwa apabila mengikuti alur pikiran Majelis Hakim yang telah memperbaiki tanggal penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 atas nama Lenny Trisnadi tersebut dari tanggal 31 November 2005 menjadi tanggal 31 Oktober 2005, maka semakin membuktikan



bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 420 atas nama Lenny Trisnadi tersebut adalah penuh rekayasa dan cacat hukum, sebab jual beli antara Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I Berlin Zebua alias Beri alias Ina Evi dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II Ya'atulo Gea alias Ama Evi dengan Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III Lenny Trisnadi baru terjadi pada tanggal 10 November 2005 berdasarkan AJB Nomor 136/2005 tertanggal 10 November 2005 (*vide* daftar bukti T I, II-1) dan berdasarkan keterangan Saksi Yanueli NazarA, BA yang dihadirkan oleh Tergugat III dan yang membenarkan bahwa AJB Nomor 136/2005 tanggal 10 November 2005 tersebut benar ditandatangani oleh Saksi Yanueli Nazara sesuai dengan tanggal tersebut;

- 9.4. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat semula juga tidak sependapat dengan dalil pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli yang menyebutkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa justru Penggugat semula/Pembanding/Pemohon Kasasi dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan dan juga sebagaimana diakui dan menjadi dalil pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 38 sampai dengan halaman 39 putusannya dan juga didukung oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat asal/Pembanding/Pemohon Kasasi;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, gugatan Penggugat dapat dikabulkan yaitu dengan menyatakan dalam hukum bahwa kuitansi tanda jadi jual beli tanah dan dan bangunan (objek sengketa) tanggal 5 Juli 2005 adalah sah secara hukum;

Dan bahwa sebaliknya dapat memerintahkan Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban sisa pembayaran tanah dan bangunan (objek sengketa) kepada Tergugat I dan II sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap sesuai dengan kesanggupan Pemohon Kasasi dan jika diperlukan melalui konsinyasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunungsitoli;

10. Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat semula telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan, memori banding maupun memori kasasi ini, sehingga beralasan hukum untuk dipertimbangkan dan dikabulkan;

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



Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi tidak mampu membuktikan objek sengketa telah dibelinya karena kuitansi pembelian objek sengketa (tanah sengketa *a quo* adalah akta di bawah tangan yang dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, II Konvensi sebagai pemilik tanah *a quo*, secara jelas pula bahwa jual beli objek sengketa tidak dilakukan secara terang dan tunai;
- Bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan dalil bantahannya, bahwa Tergugat Konvensi III adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi karena membeli objek sengketa dari Tergugat I, II Konvensi secara terang dan tunai di hadapan PPAT;

Bahwa lagi pula alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan lagi pula alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **SAADIA GEA Als. DYAH**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/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 Rabu, tanggal 14 September 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti

ttd./

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

Biaya-biaya:

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

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

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 28 dari 28 hal. Put. Nomor 1161 K/Pdt/2016