



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

AMRIN TANJUNG, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Nomor 04, Kelurahan Saborang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Marwan Rangkuti, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Marwan Rangkuti & Rekan, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 74 Perumahan Griya Sarina Regency, Padangsidimpuan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

MESTARIA BR PASARIBU, bertempat tinggal di Jalan Danau Toba Nomor 12, Kelurahan Losung, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Supratman Sidauruk, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Supratman Sidauruk, S.H., beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 101, Kota Padangsidimpuan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2018;

Termohon Kasasi;

D a n

HILDA HENI, bertempat tinggal di Jalan Simarsayang, Kelurahan Batang Ayumi Julu, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Mengajukan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan dengan hukum transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan II pada tanggal 15 April 2003 terhadap objek perkara yaitu rumah dan pekarangannya yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas $\pm 411,25$ meter² dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Simarsayang Gang Inpres, Kelurahan Batang Ayumi, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan dengan batas-batas tanah:
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Almarhum Jaruas Harahap;
 - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan Jalan UGN;
 - Sebelah Utara dengan tanah kebun;
 - Sebelah Selatan dengan Gang (dua) meter;sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah Nomor 42/Psp.Utara/2003 tertanggal 15 April 2003 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan dengan hukum bahwa rumah terperkara adalah sah milik Penggugat atas dasar Jual beli Penggugat dengan Tergugat I dan II sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah Nomor 42/Psp.Utara/2003 tertanggal 15 April 2003 yaitu tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas $\pm 411,25$ meter² dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Simarsayang Gang Inpres, Kelurahan Batang Ayumi, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan dengan batas-batas tanah:
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Almarhum Jaruas Harahap;
 - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan jalan UGN;
 - Sebelah Utara dengan tanah kebun;
 - Sebelah Selatan dengan Gang (dua) meter;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan rumah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat berupa sewa rumah sejak tahun 2003 sampai sekarang sebanyak 14 tahun x Rp10.000.000,00/tahunnya= Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian Penggugat sampai diserahkan rumah tersebut kepada Penggugat;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2019

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

Menghukumi tergugat I dan Tergugat II untuk membayar
putusan mahkamah agung (putusan) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah)
setiap hari atas keterlambatan Tergugat I dan II melaksanakan putusan
ini;

7. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berkekuatan hukum;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
Atau jika Pengaduan Negeri Padangsidimpuan berpendapat lain, mohon kiranya memberi putusan menurut Pengadilan yang baik adalah patut dan adil (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Padangsidimpuan dengan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp. tanggal 31 Oktober 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dengan hukum transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 15 April 2003 terhadap objek perkara yaitu rumah dan pekarangannya yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas $\pm 411,25$ meter² dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Simarsayang Gang Inpres Kelurahan Batang Ayumi Kecamatan Padangsidimpuan Utara Kota Padangsidimpuan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah alm. Jaruas Harahap;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan paret dan Jalan UGN;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kebun;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan gang 2 (dua) meter;Sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah Nomor 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2019

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 atas dasar jual beli Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah Nomor 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 yaitu tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas ± 411,25 meter² dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Simarsayang Gang Inpres Kelurahan Batang Ayumi Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padangsidempuan, dengan batas-batas:

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah alm. Jaruas Harahap;
 - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan Jalan UGN;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kebun;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan gang 2 (dua) meter;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan rumah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
 5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.476.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
 6. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT Mdn. tanggal 23 April 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Mei 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 7/PDT.KAS/2018/PN Psp. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padangsidempuan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Juni 2018;

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

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2019

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
Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 April 2018 Nomor 41/PDT/2018/PT Mdn. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp.;

Mengadili Sendiri

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan kasasi tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2019

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)



Bahwa lagipula setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai keabsahan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi atas sebidang tanah beserta rumah objek sengketa, jual beli mana menurut Pemohon Kasasi adalah tidak sah;

Bahwa *Judex Facti* berpendapat pada pokoknya bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi sebagai pihak penjual dengan Termohon Kasasi sebagai pembeli atas objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi syarat syahnya jual beli sehingga objek sengketa adalah milik sah Termohon Kasasi sebagai pembeli;

Bahwa terhadap pendapat *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi tidak sependapat dan berpendapat pada pokoknya bahwa putusan *Judex Facti* tidak tepat karena kurang dalam memberikan pertimbangan terhadap dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang menunjukkan bahwa jual beli atas objek sengketa tidak sah karena tidak ditandatangani oleh Pemohon Kasasi, bukti penerimaan uang (kuitansi) dan akta jual beli dalam keadaan kosong sehingga tidak sah;

Bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena putusan *Judex Facti* dalam perkara ini didasarkan pada pertimbangan yang cukup terhadap dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi dalam pemeriksaan persidangan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, kemudian berdasarkan pertimbangan tersebut terbukti objek sengketa telah dibeli oleh Termohon Kasasi dari Pemohon Kasasi dihadapan PPAT, jual beli mana telah memenuhi syarat sahnya jual beli;

Bahwa Pemohon Kasasi sebagai penjual tidak menyangkal kebenaran tanda tangan dalam Akta Jual Beli Nomor 42/2003 tanggal 15 April 2003 sehingga jual beli atas objek sengketa dalam perkara ini adalah sah dan mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi AMRIN TANJUNG 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AMRIN TANJUNG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi 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 10 April 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.,
LL.M., Ph.D.,

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2019

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

Panitera Pengganti,
ttd./Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp484.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2019

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)