



PUTUSAN
Nomor 421 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

JANSEN CHANJAYA alias NAGA HUSEN, bertempat tinggal di Jalan Brigjen Katamso Nomor 78/60 Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Munawar, S.H. dan kawan, Advokat, beralamat di Jalan Letda Sujunctono Komplek Pramas I Nomor 70 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2012;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **SUDARMAN alias SAU YUNG**, bertempat tinggal di Jalan Pisang Nomor 4 Kelurahan Silaas, Kecamatan Medan Barat Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
2. **EDY SUSANTO alias A SIONG**, bertempat tinggal di Jalan Mayor Dalam Nomor 3 G Medan, Provinsi Sumatera Utara;
3. **HARDI KIRAWAN alias A CIN**, bertempat tinggal di Jalan Sutrisno Gang B Nomor 1 C, Kelurahan Kotamatsum III, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
4. **NUR ENY GINTING, NOTARIS/PPAT**, bertempat tinggal di Jalan Kolonel Sugiono Nomor 2 L Medan, Provinsi Sumatera Utara;
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL, cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA, cq KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Abdul Haris Nasution Nomor 16 Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1993 K/Pdt/2009, tanggal 12 Januari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah atau orang yang berhak atas sebidang tanah seluas lebih kurang 53 m² (lima puluh tiga meter persegi) berikut bangunan rumah bertingkat permanen yang ada di atasnya, terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kelurahan Kota Matsum III, setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, dengan tanda bukti hak sebagaimana termaktub di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III, penerbitan tanggal 8 April 1979;
2. Bahwa pada tahun 1994, Tergugat II meminta bantuan kepada Penggugat untuk memenuhi kesepakatan antara Tergugat II dengan Tergugat I tentang penyelesaian masalah atas sebidang tanah yang terletak di Belawan, dengan kesepakatan bahwa Tergugat II menyerahkan sejumlah uang sebagai kompensasi hak Tergugat I atas sebidang tanah yang terletak di Belawan, ataupun bilamana Tergugat II belum dapat memenuhinya untuk menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I, menyerahkan sebuah sertifikat hak milik atas sebidang tanah kepada Tergugat I melalui penandatanganan suatu perjanjian yang sifatnya bersyarat, bukan peralihan hak dan hanya sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya, dan tidak akan dipergunakan Tergugat I untuk melakukan peralihan hak kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain, dan hanya sebagai jaminan semata bagi Tergugat I hingga sampai Tergugat II menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I;
3. Bahwa mengingat hubungan baik antara Penggugat dengan Tergugat II, sebagai wujud rasa sosial Penggugat kepada Tergugat II, Penggugat pada tanggal 8 Desember 1994 telah menyerahkan tanda bukti hak atas tanah tersebut di atas (Sertifikat Hak Milik Nomor 03/Desa Kota Matsum III, penerbitan tanggal 18 April 1979) kepada Tergugat I bersamaan dengan penandatanganan Akta "Perjanjian, Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahan maupun dasar Tergugat I



untuk menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tersebut, sesuai dengan kesepakatan Tergugat II dengan Tergugat I;

4. Bahwa kesediaan Penggugat sehingga memenuhi permintaan Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 103 kepada Tergugat I dan menandatangani Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tersebut kepada Tergugat I, adalah didasarkan bahwa Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut adalah dalam bentuk Akta Notaris (bukan Akta PPAT) dan bukan peralihan hak kepada Tergugat II, sifatnya bersyarat dan tidak akan digunakan Tergugat I untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut di atas (untuk selanjutnya disebut objek perkara) kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain, dan hanya merupakan sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya, sebagai jaminan semata bagi Tergugat I hingga sampai Tergugat II menyerahkan uang kepada Tergugat I seperti yang disepakati Tergugat I dengan Tergugat II, adalah disertai janji Tergugat II kepada Penggugat bahwa Tergugat II akan menyerahkan uang tersebut dalam waktu yang tidak lama sekaligus menyuruh Tergugat I membatalkan Akta "Perjanjian Jual Beli serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tersebut kepada Penggugat;
5. Bahwa selain dari pada itu, kesediaan Penggugat memenuhi permintaan Tergugat II tersebut di atas, juga adalah karena Penggugat telah pernah melakukan hal yang sama dengan menyerahkan tanda bukti hak atas tanah tersebut di atas atau tanda bukti hak atas objek perkara dan menandatangani sebuah perjanjian sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya, sebagai jaminan semata untuk memenuhi kesepakatan Tergugat II dengan pihak lain, yang dilakukan Penggugat atas permintaan Tergugat II. Perjanjian dimaksud adalah sebagaimana termaktub di dalam Akta "Pengikatan Jual Beli" Nomor 12 tanggal 10 Mei 1993 yang dibuat Soepamo, S.H. Notaris di Medan. Akan tetapi, setelah Tergugat II memenuhi kesepakatannya terhadap pihak yang menguasai Sertifikat Nomor 103/Desa Kota Matsum III tersebut, Akta "Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 1993 yang dibuat Soepamo, S.H. (Notaris di Medan) sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya, dibatalkan pada



tanggal 14 Desember 1993 pihak yang bersangkutan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara tersebut kepada Penggugat;

6. Bahwa permintaan Tergugat II yang meminta bantuan kepada Penggugat untuk memenuhi kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang menyatakan bahwa penyerahan (Sertifikat Hak Milik) tanda bukti hak atas sebidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat I melalui penandatanganan suatu perjanjian dalam bentuk Akta Notaris (bukan Akta PPAT) yang sifatnya bersyarat dan bukan peralihan hak, hanya merupakan formalitas sarana hukum penyerahannya dan tidak akan dipergunakan untuk melakukan peralihan hak kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain dan hanya sebagai jaminan semata bagi Tergugat I hingga sampai Tergugat II menyerahkan uang kepada Tergugat I seperti yang disepakati Tergugat I dan Tergugat II sehingga terlaksana penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tersebut bersamaan dengan penandatanganan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut, adalah atas sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat III;

7. Bahwa oleh karena permintaan Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana tersebut di atas adalah sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat III. Dengan demikian, Tergugat I mempunyai kewajiban hukum atau tidak berhak untuk melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain sesuai dengan kesepakatannya dengan Tergugat II;

Dalam hal Tergugat II tidak memenuhi kesepakatannya dengan Tergugat I dalam kaitannya bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III dan penandatanganan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya adalah sebagai jaminan semata bagi Tergugat I hingga sampai Tergugat II menyerahkan uang kepada Tergugat I sebesar dan dalam waktu sesuai dengan yang telah disepakati Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat I tidak dibenarkan dengan serta merta tanpa sepengetahuan Penggugat melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I berdasarkan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut, harus melalui pengajuan upaya hukum gugatan untuk itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Akta "Perjanjian Jual Beli serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Koto Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara kepada Tergugat I, dan hanya sebagai jaminan semata bagi Tergugat I hingga Tergugat II akan membayar uang kepada Tergugat I seperti yang disepakati Tergugat I dengan Tergugat II dan oleh karena itu kuasa yang termaktub di dalam Akta "Perjanjian Jual Beli serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat I tersebut tidak akan dipergunakan untuk melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain sesuai dengan kesepakatan Tergugat I dengan Tergugat II seperti yang dimintakan Tergugat II kepada Penggugat atas sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat III tersebut di atas sehingga sesuai atau relevan dengan janji Tergugat II kepada Penggugat bahwa Tergugat II dalam waktu yang tidak lama akan menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I dan membatalkan Akta "Perjanjian Jual Beli serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV, adalah sesuai dengan atau didukung dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada waktu penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara kepada Tergugat I bersamaan dengan penandatanganan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum tersebut kepada Tergugat I, dalam konteks tujuan untuk melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I, telah memenuhi syarat untuk melakukan peralihan hak atas objek perkara dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);
2. Bahwa pada waktu penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara kepada Tergugat I bersamaan dengan penandatanganan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tersebut kepada Tergugat I, objek perkara adalah dalam keadaan sedang disewakan oleh Penggugat sejak tanggal 14 Maret 1994 kepada pihak lain, yang telah diketahui Tergugat I sebelumnya dengan harga sewa untuk 1 (satu)

Halaman 5 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



tahun sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

3. Bahwa pembayaran uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat yang dinyatakan telah diterima Penggugat sebelum penandatanganan, sebagaimana disebutkan di dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 tersebut, adalah merupakan fakta hukum yang tidak benar. Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) baik sebelum maupun setelah penandatanganan sebagaimana disebutkan di dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut;
4. Bahwa seandainya atau sekiranya kuasa yang termaktub di dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut adalah dengan tujuan untuk dipergunakan melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I, dengan tanda bukti hak Penggugat atas objek perkara dalam bentuk sertifikat hak milik, maka di dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut, tidak diperlukan atau tidak perlu diberikan kuasa kepada Tergugat I dengan redaksi kuasa yang berbunyi "untuk memenuhi segala persyaratan yang diperlukan guna melaksanakan jual beli dimaksud, berupa apapun juga tidak ada yang dikecualikan", ataupun dengan redaksi kuasa yang berbunyi "selanjutnya melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna oleh pihak kedua untuk menyelesaikan hal-hal tersebut, teristimewa untuk memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961";
9. Bahwa akan tetapi, janji Tergugat II kepada Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II akan menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I dalam waktu yang tidak lama dan sekaligus membatalkan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV, tidak diindahkan atau dipenuhi Tergugat II sesuai dengan yang dijanjikan Tergugat II kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat II yang tidak menyerahkan uang kepada Tergugat I sebagai dasar untuk membatalkan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor

Halaman 6 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV, telah melampaui batas waktu kepututan;

10. Bahwa selain dari pada itu, tanpa persetujuan Penggugat selaku yang berhak atas objek perkara yang terkait dengan perjanjian sewa objek perkara dengan pihak lain yang telah berlangsung sebelum penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tersebut kepada Tergugat I dan penandatanganan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya, pada tahun 2002 Tergugat telah melakukan pengusiran terhadap penyewa objek perkara, dan telah melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I berdasarkan kuasa yang tercantum di dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, bahkan Tergugat V telah melakukan pencatatan atau pendaftaran peralihan hak atas objek perkara atas nama Tergugat I;
11. Bahwa berkaitan dengan janji Tergugat II kepada Penggugat bahwa Tergugat II akan menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I, dalam waktu yang tidak lama sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat II untuk menyerahkan uang kepada Tergugat I dengan tujuan agar melakukan pembatalan terhadap Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV dan menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tersebut kepada Penggugat, namun tidak diindahkan Tergugat II. Oleh karena itu, adalah patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan "wanprestasi";
12. Bahwa berkaitan dengan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara kepada Tergugat I yang bukan merupakan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I dan tidak akan dipergunakan untuk melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain, dan hanya sebagai jaminan semata bagi Tergugat I hingga Tergugat II akan membayar uang kepada Tergugat I sesuai kesepakatan Tergugat I dengan Tergugat II seperti yang dimintakan Tergugat II kepada Penggugat atas



sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat III, maka perbuatan Tergugat I yang melakukan pengusiran terhadap penyewa atas objek perkara dan perbuatan yang melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I berdasarkan kuasa yang tercantum di dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut, adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;

13. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I yang melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I yang didasarkan pada Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, dihubungkan dengan alasan permintaan Tergugat II yang meminta bantuan kepada Penggugat untuk memenuhi kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, di mana permintaan tersebut adalah atas sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat III, dan dihubungkan dengan janji Tergugat II kepada Penggugat bahwa Tergugat II akan menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I dalam waktu yang tidak lama sesuai dengan kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II tetapi tidak diindahkan atau tidak dipenuhi Tergugat II, maka sangat beralasan untuk menyatakan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III dan penandatanganan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV yang dilakukan Penggugat adalah atas tipu daya atau tipu muslihat yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang masih bersaudara kandung, sebagai perbuatan melawan hukum, dan oleh karena itu sangat beralasan untuk menyatakan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut, "batal demi hukum";

14. Bahwa oleh karena penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III dan penandatanganan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV yang dilakukan Penggugat tersebut adalah atas dasar tipu muslihat yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan perbuatan Tergugat I yang melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I yang didasarkan pada Kuasa yang termaktub di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut adalah merupakan

Halaman 8 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka pencatatan atau pendaftaran peralihan hak atas objek perkara kepada atau atas nama Tergugat I yang dilakukan Tergugat V beralasan untuk dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

15. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah atas objek perkara, dan peralihan hak atas objek perkara yang dilakukan kepada Tergugat I adalah didasarkan pada perbuatan melawan hukum, serta Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV telah dinyatakan batal demi hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I adalah tidak sah dan oleh karena itu batal demi hukum, dan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau orang lain yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas objek perkara untuk meninggalkan dan menyerahkan objek perkara dalam keadaan kosong beserta surat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa adanya gangguan dari pihak mana pun untuk dikuasai Penggugat selaku orang yang berhak;
16. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana dikemukakan di atas, selain telah mengakibatkan Penggugat mengeluarkan biaya dan ongkos-ongkos serta honorarium Advokat untuk mengajukan upaya hukum (gugatan) dalam perkara ini sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), Penggugat tidak dapat menikmati uang sewa atas objek perkara sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak tahun 2002. Oleh karena itu patut dan beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ditambah sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk setiap tahunnya terhitung sejak tahun 2002 hingga sampai objek perkara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tersebut diserahkan dalam keadaan baik kepada Penggugat selaku yang berhak;
17. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat atas objek perkara khususnya Tergugat I tidak mengalihkan objek perkara kepada pihak lain, serta untuk menjamin tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini

Halaman 9 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



tidak hampa setelah adanya putusan terhadap perkara ini, Penggugat memohon ke hadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara dan harta bergerak dan harta tidak bergerak milik atau kepunyaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang akan ditunjuk atau ditentukan kemudian;

18. Bahwa untuk memaksa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV meninggalkan dan menyerahkan objek perkara beserta surat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tersebut dalam keadaan baik tanpa adanya gangguan dari pihak manapun kepada Penggugat selaku orang yang berhak, Penggugat memohon ke hadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak memenuhi atau melaksanakan putusan terhadap perkara ini;

19. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang mempunyai nilai pembuktian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180,HIR dan Pasal 191 R.Bg., oleh karena itu adalah patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta, meskipun ada pedawanan, banding maupun kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan dalam perkara ini, sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemegang alas hak atau orang yang berhak atas objek perkara;
4. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan "wanprestasi";
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
6. Menyatakan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut, "batal demi hukum";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I adalah tidak sah berdasarkan hukum, dan oleh karena itu batal demi hukum;
8. Menyatakan pencatatan atau pendaftaran peralihan hak atas objek perkara kepada atau atas nama Tergugat I yang dilakukan Tergugat V, tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau orang lain yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas objek perkara untuk meninggalkan dan menyerahkan objek perkara dalam keadaan kosong beserta surat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa adanya gangguan dari pihak manapun untuk dikuasai Penggugat selaku orang yang berhak;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ditambah sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk setiap tahunnya terhitung sejak tahun 2002 hingga sampai objek perkara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kola Matsum III tanda bukti hak atas objek perkara tersebut diserahkan dalam keadaan baik kepada Penggugat selaku yang berhak;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak memenuhi atau melaksanakan putusan terhadap perkara ini;
12. Menghukum Tergugat IV untuk mematuhi dan menghormati putusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada perlawanan banding maupun kasasi;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung menanggung untuk membayar biaya yang timbul perkara ini; Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan dalam perkara ini yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Eksepsi tentang Surat Kuasa Penggugat yang bersifat umum;

- a. Bahwa apabila diteliti isi Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2007 dari

Halaman 11 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



Jansen Chanjaya alias Naga Husen selaku pemberi kuasa memberi kuasa kepada Mangiring Sihombing, S.H. dan kawan-kawan, selaku para penerima kuasa isinya antara lain adalah sebagai berikut:

"Mewakili pemberi kuasa tersebut di atas, mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum terhadap:

1. Sudarman alias Sau Yung;
2. Edy Susanto alias A Siong;
3. Hardi Kirawan alias A Cin;
4. Nur Eny Ginting, S.H.;
5. Pemerintahan Republik Indonesia *cq* Badan Pertanahan Nasional (BPN),
cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sumatera Utara, *cq* Kantor Pertanahan Kota Medan;

Atas sebidang tanah seluas 53 m² (lima puluh tiga meter persegi) berikut bangunan rumah bertingkat permanen, terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan dengan tanda bukti hak sebagaimana termaktub di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/DesaKota Matsum III, di Pengadilan Negeri Medan";

- b. Bahwa isi surat kuasa tanggal 29 Mei 2007 tersebut bukan an tidak merupakan surat kuasa yang bersifat khusus yang dimaksud dalam Pasal 147 R.Bg. karena isi surat kuasa bukan dan tidak ada disebutkan/ dicantumkan tuntutan pembatalan atau pernyataan batal demi hukum transaksi jual beli objek bangunan rumah dan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat oleh Nur Eny Ginting, S.H., Notaris di Medan;

- c. Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut di atas perkenankanlah Tergugat I menunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1037 K/Sip/1973 tanggal 7 April 1976 (vide Yurisprudensi Indonesia Tahun 1975 pada halaman 281 *juncto* halaman 274) yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

"..... Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa yang "diartikan sebagai kuasa khusus ialah jelas diketahui:

1. Siapa yang bersengketa;
2. Apa yang disengketakan; dan;
3. Di Pengadilan Negeri mana perkara itu disengketakan";

(vide juga Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3038 K/Sip/1981 tanggal 18 September 1986, halaman 60);

- d. Bahwa doktrin dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas dipertegas kembali dengan diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, secara tegas menentukan persyaratan yang bersifat kumulatif untuk menentukan suatu Surat Kuasa bersifat khusus (*bijzondere schriftelijk machtiging*), harus dengan jelas dan tegas menyebutkan dan memenuhi:

Secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;

- Identitas para pihak yang berperkara;
- Menyebut secara ringkas dan konkrit pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta;
- Mencantumkan tanggal serta tanda-tangan pemberi kuasa;

e. Bahwa oleh sebab itu rekan Mangiring Sihombing, S.H. dan kawan-kawan, selaku para penerima kuasa dari Jansen Chanjaya alias Naga Husen (Penggugat) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Mei 2007 tersebut, mengajukan gugatan dalam perkara ini menurut Hukum Acara Perdata yang beriak di peradilan Indonesia jelas adalah tidak sempuma sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Tentang gugatan Penggugat yang *obsuur libel*:

- a. Bahwa apabila diperhatikan Surat Kuasa tanggal 29 Mei 2007 yang diberikan Jansen Chanjaya alias Naga Husen selaku pemberi kuasa (Penggugat) kepada rekan Mangiring Sihombing, S.H., dan kawan-kawan selaku para penerima kuasa sebagaimana yang dikutip Tergugat I pada butir 1 huruf a di atas, jelas isi surat kuasa tersebut tidak ada disebutkan/dicantumkan secara tegas dan jelas tentang tuntutan pembatalan atau pernyataan batal demi hukum transaksi jual beli objek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat oleh Nur Eny Ginting, S.H., Notaris di Medan;
- b. Bahwa di samping itu ternyata gugatan Penggugat (Jansen Chanjaya alias Naga Husen/Pemberi Kuasa) yang diwakili oleh para penerima kuasa Rekan Mangiring Sihombing, S.H. dan kawan-kawan telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat I sampai dengan V atas sepintu bangunan rumah berikut tanah seluas lebih kurang 53 m² yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kelurahan Kota Matsum III, setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, dengan tanda bukti hak sebagaimana termaktub di dalam Sertifikat Hak Miik Nomor 103/Desa Kotamatum III, penerbitan tanggal 18 April 1979 akan tetapi dalam dalil positanya tidak jelas data yuridis dan data fisiknya;

Halaman 13 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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

- c. Bahwa adapun data yuridis yang sebenarnya di atas sepintu bangunan rumah berikut tanah yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kelurahan Kota Matsum III, setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, sekarang ini adalah berdasarkan Tanda Bukti Hak sebagaimana termaktub di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1214/Desa/Kelurahan Kotamatsum III tanggal 15 Juni 2004 *juncto* Surat Ukur Nomor 06/Kotamatsum III/2004 tanggal 12 Mei 2004 dengan luas tanah 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), bukan dan tidak benar berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III, penerbitan tanggal 18 April 1979 dengan luas 53 m² (lima puluh tiga meter persegi);
- d. Bahwa selanjutnya apabila diteliti isi Surat Kuasa tanggal 29 Mei 2007 dan dalil posita gugatan Penggugat tanggal 2 Juni 2007 jis perbaikan gugatan terhadap alamat Tergugat III tanggal 16 Juli 2007 dan perbaikan gugatan tanggal 29 Agustus 2007 yang digugat Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai objek bangunan rumah berikut tanah seluas lebih kurang 53 m² yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kelurahan Kota Matsum III, setempat dikenal Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, dengan Tanda Bukti Hak sebagaimana termaktub di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III, penerbitan tanggal 18 April 1979, akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan ukuran dan batas-batas objek tanah terperkara;
- e. Bahwa menurut hukum acara perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia, gugatan sengketa tanah yang tidak menyebutkan secara jelas letak dan batas-batas tanah sengketa harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini dapat dilihat dalam praktek di peradilan Indonesia dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 25 April 1979 yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
- "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas "letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat "diterima";
- f. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Mei 2007 tersebut temyata rekan Mangiring Sihombing, S.H. dan kawan-kawan, telah mewakili Penggugat (Pemberi Kuasa) mengajukan gugatan tanggal 2 Juni 2007 yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Medan dalam Reg. Perkara Perdata Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. pada tanggal 5 Juni 2007, dengan mengemukakan dasar hukum atau dalil posita dan petitum

Halaman 14 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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 14



gugatan yang menyangkut masalah wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum/perbuatan yang bertentangan dengan hukum atas objek bangunan rumah dan tanah terperkara di Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, dengan mempermasalahkan keabsahan Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat oleh Tergugat IV atas objek bangunan rumah berikut tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanggal 18 April 1979 yang telah terdaftar atas nama Tergugat I;

- g. Bahwa transaksi jual beli objek bangunan rumah dan tanah yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 tersebut sama sekali tidak ada hubungan dengan wanprestasi yang dilakukan Tergugat II terhadap Penggugat;
- h. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam dalil posita dan petitum gugatannya dalam perkara ini ternyata juga telah menyamaratakan (tidak dapat membedakan) perbuatan Para Tergugat I, II, III, IV dan V, sehingga tidak dapat membedakan mana yang merupakan "perbuatan wanprestasi" dan mana yang merupakan "perbuatan yang bertentangan dengan hukum", serta siapa pelakunya;
- i. Bahwa di samping itu apabila diperhatikan dalil posita dan petitum gugatan Penggugat perkara ini ternyata Penggugat mendalilkan tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum peristiwa hukum pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994, yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat IV, dengan alasan karena telah terjadi perbuatan yang bertentangan dengan hukum, akan tetapi Penggugat juga tidak ada dan tidak dapat menyebutkan ketentuan hukum mana yang telah dilanggar dalam peristiwa hukum tersebut;
- j. Bahwa dengan demikian apabila dihubungkan fakta hukum yang terdapat di dalam isi Surat Kuasa Penggugat tanggal 29 Mei 2007 yang diberikan Penggugat kepada rekan Mangiring Sihombing, S.H. dan kawan-kawan dengan dalil posita dan petitum gugatan Penggugat tanggal 2 Juni 2007 berikut perbaikan yang diajukan Rekan Mangiring Sihombing, S.H., dan kawan-kawan tersebut, maka jelas terbukti gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah *obscuur libel*, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- k. Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut di atas, perkenankanlah Tergugat I menunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986, yang amar



pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

" Berdasarkan azas-azas dari hukum acara perdata yang "berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan "gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan "karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata "adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya "kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak "dapat diterima";

3. Tentang kumulasi gugatan yang melanggar Hukum Acara Perdata:

- a. Bahwa apabila diperhatikan dalil posita dan petitum gugatan Penggugat dalam perkara ini pada intinya mengemukakan adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum Para Tergugat I, II, III dan IV;
- b. Bahwa menurut hukum acara perdata gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat disatukan dalam satu gugatan dengan cara kumulasi objektif dengan perbuatan wanprestasi, karena peristiwa hukum dan dasar hukumnya berbeda, apalagi ditujukan terhadap para pihak Tergugat yang berbeda, apalagi ditujukan terhadap para pihak Tergugat;
- c. Bahwa selanjutnya fakta hukum yang terjadi Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini ternyata melakukan penggabungan (kumulasi subyektif) subyek hukum Tergugat I bersama-sama dengan Para Tergugat II dan III yang tidak ada hubungan hukum dalam perkara ini dengan Penggugat, yang juga menurut Hukum Acara Perdata tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan seperti yang dilakukan Penggugat dalam perkara ini;
- d. Bahwa oleh sebab itu gugatan Penggugat yang melakukan kumulasi subyektif dan objektif seperti yang terjadi dalam perkara ini, menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di peradilan Indonesia harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan hal ini dalam praktek di peradilan Indonesia dapat dilihat dan:

1. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Februari 1977 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

"Karena antara Tergugat-Tergugat I sampai dengan IX tidak ada "hubungannya satu dengan yang lainnya, tidaklah tepat "mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan;

"Seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima";

2. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Dalam perkara ini ada pencampuradukan atau kumulasi "penggabungan gugat, padahal nyatanya antara yang satu "dengan lainnya, saling terpisah dan harus diselesaikan secara tersendiri dalam pemeriksaan dan putusan yang berdiri sendiri;

"Cara penggabungan gugat yang seperti ini tidak dibenarkan" dalam tertib beracara (Mahkamah Agung tanggal 20 Juni 1979 "Nomor 415 K/Sip/1975");

3. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1500 K/Sip/1978 tanggal 2 Februari 1980, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa oleh karena sebenarnya gugatan baik "terhadap Tergugat asal V maupun terhadap Tergugat asal VI itu "merupakan masing-masing gugatan yang berdiri sendiri yang "tidak *verknocht* dengan gugatan pokok dalam perkara ini; "maka oleh karena itu masing-masing harus ditujukan "tersendiri sehingga penggabungan subyektif seperti sekarang "tidak dapat dibenarkan;"

4. Tentang gugatan Penggugat yang telah kadaluwarsa (*exceptio temporis*):

a. Bahwa apabila diperhatikan gugatan Penggugat dalam perkara ini yang pada intinya memperlmasalahkan keabsahan dan tuntutan pernyataan tidak sah menurut hukum serta batal demi hukum peristiwa hukum pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994, yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat IV;

b. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang Undang Hukum Perdata secara tegas menyatakan sebagai berikut:

"Dalam semua hal, di mana suatu tuntutan untuk pernyataan "batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun";

c. Bahwa adapun objek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanggal 18 April 1979 yang telah dibalik nama oleh Tergugat V ke atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 100/2001 tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat di hadapan H. Makmur Ritonga, S.H., PPAT di Kota Medan, pada tanggal 05104/2001;

d. Bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas menyatakan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

- e. Bahwa dari ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang Undang Hukum Perdata *juncto* Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, jelas tuntutan Pengugat seperti tersebut di atas yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* ini telah gugur karena lewat waktu (kadaluwarsa);
- f. Bahwa oleh sebab itu gugatan Penggugat yang telah kadaluwarsa seperti yang terjadi dalam perkara ini, menurut Hukum Acara Perdata harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan dan landasan hukum yang dikemukakan Tergugat I di dalam konvensi pada bagian tentang eksepsi, butir 1 sampai dengan butir 4 di atas, jelas gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat kekeliruan karena tidak sempurna menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di peradilan Indonesia, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena melanggar Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 447 K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976 yang amar hukumnya berbunyi sebagai berikut:
"Gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara "karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
"Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak dipenuhi oleh Penggugat dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Dalam Rekonvensi:

- 1. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik (pemegang hak milik) yang sah atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik

Halaman 18 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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

Nomor 1214/Desa/Kel. Kotamatsum III tanggal 15 Juni 2004 *juncto* Surat Ukur Nomor 06/Kotamatsum III/2004 tanggal 12 Mei 2004, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan rumah bertingkat permanen yang ada di atasnya, yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kelurahan Kota Matsum III, setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, (selanjutnya disebut objek bangunan rumah dan tanah terperkara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Sutrisno (Sudut) dengan ukuran 2,00 m² + 2,60 m²;

Sebelah Selatan berbatasan dengan gang, dengan ukuran 4,65 m²;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan rumah Nomor 68, dengan ukuran 18,00 m²;

Sebelah Barat berbatasan dengan gang B, dengan ukuran 16,70 m²;

2. Bahwa objek bangunan rumah dan tanah terperkara diperoleh Penggugat dalam Rekonvensi tersebut di atas adalah berdasarkan penggabungan objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III, tanggal 18 April 1979 dengan objek tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1206/Desa/Kelurahan Kotamatsum III, yang setelah kedua objek tanah tersebut digabungkan oleh Tergugat V dalam Kompensi, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1214/Desa/Kelurahan Kotamatsum III untuk atas nama Tergugat I sebagai pemegang hak yang sah;
3. Bahwa adapun objek tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1206/Desa/Kelurahan Kotamatsum III adalah berasal dan permohonan Sudarman (Penggugat dalam Rekonvensi) berdasarkan Surat Keterangan Nomor 01/SKT/KM-III1XI/2003 tanggal 12 November 2003;
4. Bahwa sedangkan objek tanah dan bangunan terperkara yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III, tanggal 18 April 1979 diperoleh Penggugat d.r. dengan cara membeli objek bangunan rumah dan tanah terperkara tersebut dari Tergugat d.k. (Jansen Chanjaya alias Naga Husen) sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat oleh Tergugat IV dalam konvensi (Nur Eny Ginting, S.H., Notaris di Medan) *juncto* Akta Jual Beli Nomor 100/2001 tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat di hadapan H. Makmur Ritonga, S.H., selaku PPAT di Kota Medan;
5. Bahwa objek bangunan rumah dan tanah terperkara yang dijual oleh Tergugat dalam Konvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi yang

Halaman 19 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatum III, tanggal 18 April 1979 pada saat itu adalah benar terdaftar atas nama Tergugat dalam Rekonvensi;

6. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi pada saat melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat d.r. dalam keadaan cakap bertindak menurut hukum dan sehat tanpa ada paksaan dan ataupun tekanan dari pihak manapun, dan Tergugat dalam Rekonvensi telah menerima secara tunai dan lunas seluruh harga jual beli tersebut, sehingga penandatanganan Akte Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan telah sesuai dengan prosedur hukum perdata maka menurut Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata perjanjian tersebut mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak;
7. Bahwa tegasnya Penggugat dalam Rekonvensi membeli objek bangunan rumah dan tanah terperkara adalah sesuai dengan prosedur hukum, karena objek tersebut jelas dijual oleh Tergugat dalam Rekonvensi sebagai pemegang hak yang sah dan Tergugat dalam Rekonvensi telah menerima secara tunai seluruh harga jual beli tersebut dari Penggugat dalam Rekonvensi; Bahwa transaksi jual beli tersebut kemudian diikuti dan dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 100/2001 tanggal 13 Maret 2001 tersebut, yang pada saat itu tidak ada silang sengketa dari pihak manapun juga tidak berada dalam agunan pihak ketiga ataupun sitaan dari instansi yang berwenang;
8. Bahwa objek bangunan rumah dan tanah terperkara tersebut sekarang berada dalam kekuasaan Penggugat dalam Rekonvensi;
9. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat dalam Rekonvensi adalah pembeli iktikad baik yang seharusnya mendapat perlindungan hukum;
10. Bahwa oleh sebab itu jelas terbukti Tergugat dalam Rekonvensi tidak berhak dan tidak berdasarkan hukum mengaku bahwa objek bangunan rumah dan tanah terperkara masih merupakan hak Tergugat dalam Rekonvensi;
11. Bahwa akan tetapi ternyata Tergugat dalam Rekonvensi telah dengan segala upaya mencoba menghalangi Penggugat dalam Rekonvensi untuk menikmati hak Penggugat dalam Rekonvensi atas objek bangunan rumah dan tanah terperkara tersebut;
12. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut jelas menimbulkan kerugian terhadap Penggugat dalam Rekonvensi terhalang dan tidak dapat menikmati objek bangunan rumah

Halaman 20 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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

dan tanah perkara tersebut serta kerugian materiil karena telah mengeluarkan uang untuk membeli bangunan rumah dan tanah tersebut, serta telah mengeluarkan biaya untuk mempertahankan hak-hak Penggugat dalam Rekonvensi, dalam perkara ini yang nilainya tentu sangat sulit dihitung dengan sejumlah uang;

13. Bahwa oleh sebab itu kiranya cukup beralasan bagi Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Rekonvensi dalam perkara ini;
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi adalah menyangkut sengketa hak milik yang berdasarkan pada bukti-bukti bersifat autentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 191 R.Bg. jis Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 sehingga sangat beralasan hukum bagi Penggugat dalam Rekonvensi, memohon kepada Pengadilan dan Majelis Hakim yang sedang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi dalam perkara ini;
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum:
 - a. Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat di hadapan Nur Eny Ginting, S.H. Notaris di Medan;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 100/2001 tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat di hadapan H. Makmur Ritonga, S.H., PPAT Kota Medan;
4. Menyatakan sah perbuatan balik nama yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III, tanggal 18 April 1979 dari nama Naga Husen alias Jansen Chanjaya ke atas nama Sudarman;
5. Menyatakan sah perbuatan penggabungan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan atas objek tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III dengan objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 Desa/Kelurahan Kotamastsum III, sehingga menjadi

Halaman 21 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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)



- 1 (satu) bidang tanah yang menjadi objek Sertifikat Hak Milik Nomor 1214/Desa/Kelurahan Kotamalsum III tanggal 15 Juni 2004 *juncto* Surat Ukur Nomor 06/Kotamatsum 111/2004 tanggal 12 Mei 2004, terdaftar atas nama Sudarman;
6. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas objek tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1214/Desa/Kelurahan Kotamatsum III tanggal 15 Juni 2004 *juncto* Surat Ukur Nomor 06/Kotamatsum 11/2004 tanggal 12 Mei 2004, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan rumah bertingkat permanen yang ada di atasnya, yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Medan, Kelurahan Kota Matsum III, setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini;
9. Apabila Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan Penggugat dalam Rekonvensi, Penggugat dalam Rekonvensi memohon putusan seadili-adilnya (*ex aequo et bono*).

Eksepsi Tergugat V:

Tentang Kompetensi Absolut:

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (*in casu* Tergugat V) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Kotamatsum III, terdaftar atas nama Sudarman, sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan di dalam ketentuan Pasal 47 *juncto* Pasal 77 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, oleh karena itu adalah beralasan hukum jika Majelis Hakim *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tanggal 18 Desember 2007 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp724.000,00 (tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;
- B. Dalam Rekonvensi:
 1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
 2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
 3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum:
 - a. Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat di hadapan Nur Eny Ginting, S.H. Notaris di Medan;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 100/2001 tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat di hadapan H. Makmur Ritonga, S.H. PPAT Kota Medan;
 4. Menyatakan sah perbuatan balik nama yang dilakukan Kantor Badan Pertanahan Kota Medan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kota Matsum III tanggal 18 April 1979 dari nama Naga Husen alias Jansen Chanjaya ke atas nama Sudarman;
 5. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara rekonvensi sebesar nihil;
 6. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi untuk lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 279 /PDT/2008/PT MDN. tanggal 19 September 2008 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Desember 2007, 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp110.000,00 (seratus sepuluh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1993 K/Pdt/2009, tanggal 12 Januari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Jansen Chanjaya alias Naga Husen tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 23 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1993 K/Pdt/2009, tanggal 12 Januari 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 Januari 2012 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2012 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 7 Juni 2012 sebagaimana temyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 08/PK/PM/PDT/2012/PN Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Juni 2012 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 16 September 2015 dan 21 September 2012;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12 Januari 2011 Nomor 1993 K/Pdt/2009 tersebut, terdapat kekeliruan yang nyata, karena tidak mempertimbangkan bukti surat yang mempunyai nilai bukti yang sempurna dalam perkara ini, dan kekhilafan hakim yang tidak menerapkan ketentuan Pasal 163 HIR atau ketentuan Pasal 263 R.Bg. tentang beban pembuktian dalam perkara ini;
2. Bahwa sesuai dengan gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) telah mengajukan dasar gugatan sebagai berikut:
Bahwa Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah atau orang yang berhak atas objek perkara dengan tanda bukti hak sebagaimana termaktub

Halaman 24 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III, penerbitan tanggal 18 April 1979 (vide Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Desember 2007 Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. halaman 2) ;

Bahwa pada tahun 1994, Tergugat II meminta bantuan kepada Penggugat untuk memenuhi kesepakatan antara Tergugat II dengan Tergugat I tentang penyelesaian masalah sebidang tanah yang terletak di Belawan, dengan kesepakatan bahwa Tergugat II menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat I sebagai kompensasi hak Tergugat I atas sebidang tanah yang terletak di Belawan, ataupun bilamana Tergugat II belum dapat memenuhinya untuk menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II menyerahkan sebuah sertifikat hak milik atas sebidang tanah kepada Tergugat I melalui penandatanganan suatu perjanjian yang sifatnya bersyarat (bukan peralihan hak) dan hanya sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya, dan tidak akan dipergunakan Tergugat I untuk melakukan peralihan hak kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain, hanya sebagai jaminan semata bagi Tergugat I hingga sampai Tergugat II menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I (vide Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Desember 2007 Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. alinea terakhir halaman 2 sampai halaman 3);

Bahwa mengingat hubungan baik antara Penggugat dengan Tergugat II, sebagai wujud rasa sosial Penggugat kepada Tergugat II, Penggugat pada tanggal 8 Desember 1994 telah menyerahkan tanda bukti hak Penggugat atas objek perkara (Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III penerbitan tanggal 18 April 1979) kepada Tergugat I bersamaan dengan penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang diperbuat Tergugat IV sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya kepada Tergugat I (vide Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. halaman 3);

Bahwa kesediaan Penggugat memenuhi permintaan Tergugat II tersebut, adalah selain karena sarana hukum penyerahannya adalah dalam bentuk Akta Notaris (Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang diperbuat Tergugat IV), bukan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), bukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I, juga disertai janji dari Tergugat II kepada Penggugat bahwa Tergugat II akan menyerahkan uang tersebut dalam waktu yang tidak lama, sekaligus menyuruh Tergugat I membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994

Halaman 25 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III tersebut kepada Penggugat (vide Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Desember 2007 Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. alinea terakhir halaman 3 sampai halaman 4);

Bahwa permintaan Tergugat II yang meminta bantuan kepada Penggugat untuk memenuhi kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, adalah atas sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat III (vide Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tanggal 18 Desember 2007 halaman 5);

Bahwa selain dari pada itu, kesediaan Penggugat memenuhi permintaan Tergugat II tersebut di atas, juga adalah karena Penggugat telah pernah melakukan hal yang sama dengan menyerahkan tanda bukti hak atas objek perkara, dengan menandatangani sebuah perjanjian sebagai formalitas sarana hukum penyerahannya, sebagai jaminan semata untuk memenuhi kesepakatan Tergugat II dengan pihak lain melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 1993 yang diperbuat Soeparno, S.H.. Notaris di Medan, akan tetapi Tergugat II telah memenuhi kesepakatannya tersebut dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 1993 tersebut telah dibatalkan dan tanda bukti hak Penggugat atas objek perkara (Sertifikat Hak Milik Nomor 103/Desa Kotamatsum III penerbitan tanggal 18 April 1979) tersebut telah dikembalikan kepada Penggugat (vide Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tanggal 18 Desember 2007 alinea terakhir halaman 4);

Bahwa untuk membuktikan dasar gugatan yang diajukan Penggugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan bukti surat dalam perkara ini dengan bukti surat P-2, bukti surat P-3, bukti surat P-4, bukti surat P-8 dan bukti surat P-9;

Bahwa bukti surat P-8 adalah pernyataan atau keterangan yang diperbuat dan ditandatangani Tergugat II pada tanggal 15 April 1999 dan dilegalisasi Tergugat IV, dimana dalam bukti surat P-8 tersebut disebutkan bahwa hubungan Tergugat dengan Tergugat I adalah hubungan bersaudara kandung, dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang disebutkan dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 (*in casu* bukti surat P-2) tersebut, tidak pernah diterima Penggugat dari Tergugat I;

Bahwa bukti surat P-9 adalah pernyataan atau keterangan yang diperbuat dan ditandatangani Tergugat III pada tanggal 7 Januari 2007 yang

Halaman 26 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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

dilegalisasi Tergugat IV, dimana dalam bukti surat P-9 tersebut disebutkan bahwa hubungan Tergugat III dengan Tergugat I adalah hubungan bersaudara kandung, dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang disebutkan dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang diperbuat Tergugat IV (*in casu* bukti surat P-2), tidak pernah diterima Penggugat dari Tergugat I; Bahwa bukti surat P-6 adalah pernyataan atau keterangan yang diperbuat dan ditandatangani Tergugat II pada tanggal 15 April 1999 dan dilegalisasi Tergugat IV, dan untuk lebih jelasnya, dengan kerendahan hati, ada baiknya bunyi pernyataan Tergugat II tersebut dikemukakan di bawah ini, dimana Tergugat II menyatakan:

Bahwa saya Edy Susanto pada tahun 1994 telah terjadi perselisihan dengan saudara Sudarman (abang kandung saya) dalam hal pemilikan sebidang tanah di daerah Belawan, Medan, kemudian dimusyawarahkan saudara Hardi Kirawan (adik kandung saya) dengan kesepakatannya, saudara Sudarman bersedia menerima uang bagian dari saya dengan memegang sertifikat rumah saudara Jansen Chanjaya yang terletak di Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, yaitu Hak Milik Nomor 103 dan membuat akta jual belinya, untuk memenuhi kemauannya, saya minta saudara Hardi Kirawan mempersiapkan Akta Perjanjian Jual Beli serta Pemberian Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 di Kantor Notaris Nur Eny Ginting, S.H. dan saya mohon saudara Jansen Chanjaya untuk meminjamkan sertifikat rumah tersebut dan menandatangani akta tersebut dengan perjanjian bahwa uang bahagian saudara Sudarman dari saya itu akan saya berikan selekas mungkin untuk menebus kembali sertifikat tersebut saudara Jansen Chanjaya dengan hati jujur memberikan sertifikat tersebut kepada saya dan menandatangani akta tersebut tanpa membaca isinya karena percaya kepada saya dan saudara Sudarman. Walaupun dalam akta tercantum bahwa saudara Jansen Chanjaya telah menerima pembayaran harga rumahnya, tetapi sebenarnya saudara Jansen Chanjaya baik sewaktu ataupun sebelum menyerahkan sertifikat dan menandatangani akta tersebut tidak pernah menerima pembayaran atau imbalan berupa apapun juga dari saudara Sudarman ataupun pihak lain, maka istri saudara Jansen Chanjaya menolak memberikan persetujuannya dalam akta tersebut, dan rumah tersebut pun sampai sekarang masih tetap dikuasai tuan dan nyonya Jansen Chanjaya, tidak pernah mengadakan berita acara serah terima kunci-kunci rumah kepada saudara Sudarman

Halaman 27 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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

dan salinan akta tersebut sampai sekarang pun tidak diberikan kepada saudara Jansen Chanjaya. Oleh karena penerimaan yang tersebut dalam akta hanya formalitas saja untuk memenuhi syarat membuat akta jual belinya, maka saya berani menyarankan rumah tersebut dipersewakan kepada pihak lain dengan menjamin atas segala tuntutan dari pihak saudara Sudarman mengenai rumah tersebut saudara Jansen Chanjaya dibebaskan dari segala tuntutan dan sayalah yang berkewajiban untuk menanggung risikonya. Maka saya berkewajiban untuk selekas mungkin menebus kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tersebut dari saudara Sudarman sekaligus membatalkan akta Notaris Nur Eny Ginting, S.H. tersebut, kemudian mengembalikan kepada tuan dan nyonya Jansen Chanjaya yang tetap berhak atas rumah tersebut untuk menunjukkan rasa tanggung jawab saya serta membalas kesetiakawanan saudara Jansen Chanjaya kepada saya;

Bahwa bukti surat P-9 adalah pernyataan atau keterangan yang dibuat dan ditandatangani Tergugat III pada tanggal 7 Januari 2007 dan dilegalisasi Tergugat IV, dan untuk lebih jelasnya, dengan kerendahan hati, ada baiknya bunyi pernyataan Tergugat III tersebut dikemukakan di bawah ini, dimana Tergugat III menyatakan:

Bahwa pada tahun 1994 dua abang kandung saya saudara Edy Susanto dengan saudara Sudarman terjadi perselisihan atas sebidang tanah di Belawan, kemudian saya mendamaikan bahwa saudara Sudarman bersedia menerima bagiannya dengan uang, dan untuk pegangannya adalah sertifikat rumah saudara Jansen Chanjaya yang di Jalan Sutrisno Nomor 66 Medan, Hak Milik Nomor 103, dan membuat surat perjanjian jual belinya, sesudah saudara Edy Susanto menyerahkan uang bagian saudara Sudarman, saudara Sudarman baru mengembalikan sertifikat yang dipegangnya dan membatalkan surat perjanjian jual beli formalitas itu seperti yang sudah pernah diperbuat dahulu yang juga untuk sementara menenangkan hati saudara Sudarman dan juga mengenai bagiannya yang ada di tangan saudara Edy Susanto, untuk itu saudara Edy Susanto meminta bantuan dari saudara Jansen Chanjaya agar sertifikat rumah tersebut dipinjam dan menandatangani surat perjanjian jual beli formalitas untuk sekali lagi menenangkan hati saudara Sudarman dan saudara Jansen Chanjaya bersedia mengabulkan permohonan saudara Edy Susanto untuk sekali lagi meminjam sertifikat rumah dan membuat surat perjanjian jual beli formalitasnya, asalkan sama dengan judulnya tidak

Halaman 28 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat PPAT yang perlu turut ditandatangani istrinya dihadapan Notaris, saya disuruh Mempersiapkan Surat Perjanjian Jual Beu Dan Kuasa Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 di Kantor Notaris Nur Eny Ginting, S.H. Sesudah siap suratnya, saya menjemput saudara Jansen Chanjaya dengan cukup setia kawannya bersama saya dan saudara Sudarman menandatangani surat tersebut tanpa membaca isinya, walaupun dalam isi suratnya tercantum bahwa saudara Jansen Chanjaya telah menerima pembayaran harga rumahnya, tetapi sebenarnya tidak ada pembayaran ataupun imbalan berupa apapunjuga dari saudara Sudarman. Bahwa walaupun surat jual belinya hanya bersifat formalitas saja, namun istri saudara Jansen Chanjaya menolak untuk memberikan persetujuannya karena tertulis sudah terima uang padahal pembayaran berupa apapun tidak ada. Bahwa surat perjanjian jual beli dan kuasa yang telah ditandatangani saudara Jansen Chanjaya, ditinggalkan di kantor Notaris pada abang saya, dan saya antar saudara Jasen Chanjaya pulang, selanjutnya tidak mencampuri lagi. Bahwa, kemudian saudara Sudarman dengan surat perjanjian dan kuasa itu membaliknamakan sertifikat rumah tersebut dan selanjutnya mengambil alih rumah tersebut dari penyewa rumahnya, dan saudara Jansen Chanjaya mendesak saudara Edy Susanto secepat mungkin menyelesaikannya dengan saudara Sudarman. Bahwa oleh karena saudara Jansen Chanjaya telah begitu setia kawan dan cukup percaya bahwa kedua abang saya akan menyelesaikan masalah mereka sendiri seperti dahulu menjadi korban pula, maka saya pun dengan rasa setia kawan menerangkan hal yang sebenarnya agar dapat diketahui seluruh lapisan masyarakat, supaya kedua abang saya secepat mungkin dengan penuh kesadarannya menyelesaikan masalah antara mereka, jangan mengorbankan saudara Jansen Chanjaya;

Bahwa fakta-fakta hukum dalam bukti surat P-8 dan fakta-fakta hukum dalam bukti surat P-9 dalam perkara ini tidak pernah dibantah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat, maka dengan demikian bukti surat P-8 dan bukti surat P-9 sesuai dengan ketentuan Pasal 289 R.Bg. atau ketentuan Pasal 1876 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah merupakan bukti yang sempurna menurut hukum;

Bahwa dengan fakta-fakta hukum yang tercantum dalam bukti surat P-8 dan bukti surat P-9 tersebut, secara juridis Penggugat telah dapat membuktikan dasar gugatannya, dan oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR atau Ketentuan Pasal 283 R.Bg. maka seluruh

Halaman 29 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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

tuntutan dalam gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini harus dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa akan tetapi fakta-fakta hukum yang tercantum atau termaktub dalam bukti surat P-8 dan bukti surat P-9 tersebut, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahkan *Judex Facti* dalam perkara ini telah mengabaikan ketentuan Pasal 289 R.Bg. atau ketentuan Pasal 1876 Kitab Undang Undang hukum Perdata terhadap bukti surat tersebut (vide Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 September 2008 Nomor 279/PDT/200S/PT Mdn. halaman 5 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Desember 2007 Nomor 244/Pdt.G/2008/PN Mdn. halaman 48 sampai dengan halaman 53);

Bahwa dengan demikian, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 September 2008 Nomor 279/PDT/2008/PT Mdn. dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tanggal 18 Desember 2007 tersebut, juga terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata;

Bahwa tentang perbuatan *Judex Facti* dalam perkara ini yang tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum dalam bukti surat P-8 dan bukti surat P- 9 tersebut dan perbuatan *Judex Facti* yang mengabaikan atau tidak menerapkan ketentuan Pasal 289 R.Bg. atau ketentuan Pasal 1876 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut terhadap bukti surat P-8 dan bukti surat P-9 tersebut, telah diajukan Penggugat sebagai alasan kasasi akan tetapi hal tersebut juga tidak dipertimbangkan oleh *Judex Juris* (Hakim Kasasi) sebagaimana layaknya pertimbangan hukum sesuai dengan yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Bahwa *Judex Juris* (Hakim Kasasi) dalam perkara ini hanya memberikan pertimbangan dengan menyatakan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum tanpa memberikan pertimbangan hukum terhadap alasan kasasi yang diajukan (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1993 K/Pdt/2009 tanggal 12 Januari 2011 alinea terakhir halaman 39 sampai halaman 40);

Bahwa oleh karena *Judex Juris* (Hakim Kasasi) dalam perkara ini tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum dalam bukti surat P-8 dan bukti surat P-9 yang mempunyai nilai bukti yang sempurna menurut hukum sebagaimana tersebut di atas dalam perkara ini, dan tidak menerapkan

Halaman 30 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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)



ketentuan Pasal 163 HIR atau Ketentuan Pasal 283 R.Bg. dalam perkara ini karena Penggugat secara yuridis telah dapat membuktikan dasar gugatannya dalam perkara ini maka dalam Putusan Mahkamah Republik Indonesia tanggal 12 Januari 2011 Nomor 1993 K/Pdt/2009 tersebut cukup jelas terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata;

Bahwa cara mengadili yang dilakukan *Judex Facti* dan *Judex Juris* (Hakim Kasasi) dalam perkara ini sebagaimana dikemukakan di atas, mengaburkan fungsi peradilan yang secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 48 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa tugas pokoknya adalah menegakkan hukum dan keadilan;

Bahwa oleh karena dalam Putusan Mahkamah Republik Indonesia Nomor 1993 K/Pdt/2009 tanggal 12 Januari 2011, dan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 September 2008 Nomor 279/PDT/2008/PT Mdn. dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tanggal 16 Desember 2007 tersebut, cukup jelas terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata, maka Putusan Mahkamah Republik Indonesia Nomor 1993 K/Pdt/2009 tanggal 12 Januari 2011, dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 279/PDT/2008/PT Mdn. tanggal 19 September 2008, dan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Desember 2007 Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tersebut, harus dibatalkan dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali;

2. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12 Januari 2011 Nomor 1993 K/Pdt/2009 tersebut terdapat Kekhilafan Hakim dan Kekeliruan Yang Nyata tentang Fungsi Gugatan Sebagai Ruang Lingkup Pemeriksaan Dan Pembuktian:

Bahwa sesuai dengan dasar gugatan yang diajukan Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) dalam perkara ini, maka yang merupakan Ruang Lingkup Pemeriksaan Dan Pembuktian dalam perkara ini, adalah:

Bahwa Tergugat II tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II akan menyerahkan uang kepada Tergugat I dalam waktu yang tidak lama dan sekaligus membatalkan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV, dan perbuatan Tergugat I yang melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat I (dirinya sendiri) dengan Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tanpa persetujuan Penggugat, adalah perbuatan melanggar hukum (vide Putusan Pengadilan Negeri



Medan tanggal 18 Desember 2007 Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. alinea terakhir halaman 8 dan alinea terakhir halaman 10);

Bahwa untuk membuktikan dasar gugatan yang diajukan Penggugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan bukti surat dalam perkara ini dengan bukti surat P-2, bukti surat P-3, bukti surat P-4, bukti surat P-8 dan bukti surat P-9;

Bahwa bukti surat P-8 adalah pernyataan atau keterangan yang dibuat dan ditandatangani Tergugat II pada tanggal 15 April 1999 dan dilegalisasi Tergugat IV, dimana dalam bukti surat P-8 tersebut disebutkan bahwa hubungan Tergugat II dengan Tergugat I adalah hubungan bersaudara kandung. dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang disebutkan dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 (*in casu* Bukti Surat P-2) tersebut tidak pernah diterima Penggugat dari Tergugat I;

Bahwa bukti surat P-9 adalah pernyataan atau keterangan yang dibuat dan ditanda tangani Tergugat III pada tanggal 7 Januari 2007 yang dilegalisasi Tergugat IV, dimana dalam bukti surat P-9 tersebut disebutkan bahwa hubungan Tergugat III dengan Tergugat I adalah hubungan bersaudara kandung, dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang disebutkan dalam Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 (*in casu* bukti surat P-2) tersebut, tidak pernah diterima Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) dari Tergugat I; Bahwa dalam bukti surat P-8 dan bukti surat P-9 tersebut, juga secara tegas telah disebutkan tentang janji Tergugat II kepada Penggugat seperti yang disebutkan Penggugat dalam gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa fakta-fakta hukum dalam bukti surat P-8 dan fakta-fakta hukum dalam bukti surat P-9 dalam perkara ini tidak pernah dibantah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka dengan demikian bukti surat P-8 dan bukti surat P-9 sesuai dengan ketentuan Pasal 289 R.Bg. atau ketentuan Pasal 1876 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah merupakan bukti yang sempurna menurut hukum;

Bahwa akan tetapi *Judex Facti* dalam perkara ini hanya terfokus mempertimbangkan bukti surat P-2 dengan menyatakan, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi perjanjian jual beli tanah terperkara dimana Penggugat telah menerima harga jual beli tanah berikut bangunannya sebesar Rp50.000.000,00 dari Tergugat I (vide Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Desember 2007 alinea terakhir halaman 49 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 September 2008 Nomor 279/PDT/200S/PT Mdn. halaman 5);

Bahwa dengan pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas yang hanya mempertimbangkan bukti surat P-2 dalam perspektif telah terjadi perjanjian jual beli, telah menyimpang dari dasar gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, karena dalam gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini tidak pernah mempersoalkan "sah atau tidaknya" Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang dibuat Tergugat IV tersebut, dan dengan demikian *Judex Facti* dalam perkara ini telah keliru terhadap fungsi gugatan sebagai ruang lingkup pemeriksaan dan pembuktian;

Bahwa tentang pertimbangan *Judex Facti* yang menyimpang dari dasar gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, telah diajukan Penggugat sebagai alasan kasasi, namun *Judex Juris* (Hakim Kasasi) dalam perkara ini juga tidak mempertimbangkannya sebagaimana layaknya pertimbangan hukum sebagaimana yang diamanatkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman terhadap alasan kasasi yang diajukan Penggugat, *Judex Juris* (Hakim Kasasi) hanya memberikan pertimbangan dengan menyatakan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan menyatakan karena Penggugat telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I yang dilakukan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa pertimbangan *Judex Juris* tersebut adalah sangat keliru (kekeliruan yang nyata) karena Penggugat tidak pernah menjual objek perkara kepada Tergugat I dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pertimbangan *Judex Juris* (Hakim Kasasi) tersebut juga terdapat kekhilafan hakim, karena dalam gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini tidak pernah mempersoalkan "sah atau tidaknya" Akta "Perjanjian Jual Beli Serta Pemberian Kuasa" Nomor 21 tanggal 8 Desember 1994 yang diperbuat Tergugat IV tersebut;

Bahwa dengan demikian, pertimbangan yang diberikan *Judex Juris* (Hakim Kasasi) sebagai dasar amar putusannya tersebut, juga telah menyimpang dari dasar gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, dan oleh karena itu dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1993 K/Pdt/2009 tanggal 12 Januari 2011 cukup jelas terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata tentang fungsi gugatan sebagai ruang

Halaman 33 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/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)



lingkup pemeriksaan dan pembuktian;

Bahwa dalam kaitannya dengan hal tersebut di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya tanggal 1 September 1971 Nomor 372 K/Sip/1970 telah menyatakan "Putusan Pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan haruslah dibatalkan (vide R. Soeparmono, S.H. Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi, penerbit Mandar Maju 2000 Bandung, halaman sepuluh);

Bahwa oleh karena dalam Putusan Mahkamah Republik Indonesia tanggal 12 Januari 2011 Nomor 1993 K/Pdt/2009 tersebut, dan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 279/PDT/2008/PT Mdn. tanggal 19 September 2008 tersebut, dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tanggal 18 Desember 2007 tersebut, cukup jelas terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata, maka Putusan Mahkamah Republik Indonesia Nomor 1993 K/Pdt/2009 tanggal 12 Januari 2011, dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 279/PDT/2008/PT Mdn. tanggal 19 September 2008, dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 244/Pdt.G/2007/PN Mdn. tanggal 18 Desember 2007 tersebut, harus dibatalkan dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* yang menolak kasasi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena telah terbukti tanah sengketa sudah dijual kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga jual beli sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali JANSEN CHANJAYA alias NAGA HUSEN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali 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



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

Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **JANSEN CHANJAYA alias NAGA HUSEN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 24 November 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 Sudrajad 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:

Ketua Majelis

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

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

Biaya-biaya:

1. Meterai.....Rp	6.000,00
2. Redaksi.....Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

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 35 dari 35 hal. Put. Nomor 421 PK/Pdt/2016