



PUTUSAN
Nomor 3619 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SUJATA**, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Nomor 64, Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;
2. **SUHAINI**, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Nomor 64, Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Edy Rachmad, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Sidorukun Nomor 70, Pulo Brayon Darat II, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IV, V/Para Pembanding;

L a w a n

DARWIN HALIM, bertempat tinggal di Jalan Perniagaan Nomor 125, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Erlina, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Bambu Nomor 64, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **Ir. MUHAMMAD SYAFNIR**, bertempat tinggal di Jalan Pelopor Nomor 02, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;
2. **Drg. SRI ANGRANI**, bertempat tinggal di Jalan Mitra Lestari Nomor 9, Kelurahan Bangkinang, Kecamatan Bangkinang, Kota Kampar, Propinsi Riau;
3. **EVA RAMOLA**, bertempat tinggal di Jalan Pelopor Nomor 3, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;



4. **NUR AINAH**, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Nomor 64, Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;
5. **JHON H.M. SITUMORANG, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Perniagaan Nomor 27, Kota Medan;
6. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Abdul Haris Nasution, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, VI, Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding I s/d VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada Tanggal 26 November 2010 Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat I, II dan III di hadapan Notaris Jhon H.M Situmorang, S.H., atau dihadapan Turut Tergugat I sesuai dengan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 45. Atas sebidang tanah seluas 359 Meter Bujur Sangkar dengan lebar 12,8 M dan panjang 26 Meter yang terletak di Jl. Sisingamangaraja Nomor 64, Kecamatan Medan Kota, di Medan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 84 Tahun 1986 yang berbatas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan gang kecil (tanah Romsah);
 - Sebelah Selatan berbatas dengan gang atau tanah Dahlan Hasibuan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Butar Butar;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan S.M Raja;
2. Bahwa tanah tersebut mulanya adalah atas nama Wasini yang telah digarapnya pada tahun 1948 sebagaimana alas Hak atas tanah milik Wasini adalah surat yang dikeluarkan Kepala Desa Teladan Barat, Kecamatan Medan yaitu surat keterangan Nomor 001/3Q/1981 tanggal 28 Januari 1981 yang ditandatangani Kepala Desa pada saat itu bernama A.Z Syafei, dan diketahui oleh Camat Medan yang bernama Drs. H. Kamil Nasution dengan Nomor 121/SK/81 tanggal 21 Maret 1981 dan dimaterai, luasnya 458 M atau

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



setempat mana dikenal Jalan Sm.Raja Nomor 64, dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan jalan SM.Raja;
- Sebelah Barat Kapling M. Butar-Butar;
- Sebelah Utara berbatas dengan Rumah/Tanah Romsah;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Dahlan Hasibuan;

3. Bahwa kemudian Wasini menjual tanah tersebut kepada Nyonya Dailiana Lubis Tanggal 17 Maret 1984 di hadapan Notaris Raden Ibnu Anton berdasarkan Akte Jual Beli dan penyerahan Hak Nomor 37, yang mana dalam Akte tersebut disebutkan hak dan kepunyaan milik Wasini sebagaimana dalam surat keterangan tanggal 28 Januari 1981 Nomor 001/3.Q/1981 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Teladan Barat dan telah diketahui Camat Medan tanggal 21 Maret 1981 dibawah Nomor 121/SK/81, yang bermaterai cukup telah diperlihatkan aslinya di hadapan Notaris dimaksud;
4. Bahwa oleh karena itu Dailiana orang tua dari Tergugat I, II, III memohon kepada BPN Kota Medan atau Turut Tergugat II untuk mengurus Sertifikat terhadap objek perkara untuk status hak miliknya, maka keluarlah Sertifikat hak milik atas tanah tersebut atas nama Dailiana Lubis pada Tahun 1986 Nomor 84 seluas 359 Meter bujur sangkar;
5. Bahwa ternyata setelah Nyonya Dailiana Lubis atau orang tua Tergugat I, II, III meninggal dunia, maka secara kewarisan objek perkara jatuh kepada ahli warisnya yaitu Tergugat I, II, III sebagaimana Sertifikat Nomor 84 Tahun 1986 yang dikeluarkan Turut Tergugat II telah beralih ke atas nama Tergugat I, II, III;
6. Bahwa sejak Tahun 2008 berdasarkan Kewarisan Sertifikat tanah tersebut telah beralih nama kepada Tergugat I, II, III kemudian Tergugat I,II,III menjual tanah tersebut kepada Penggugat berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 26 November 2010 dihadapan Turut Tergugat I, Sertipikat mana belum dibaliknamakan kepada Penggugat, untuk itu Tergugat I, II dan III membuat Surat Kuasa kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat I tanggal 26-11-2010 dengan Akte Nomor 44, Agar Penggugat dapat, membangun membuat surat ijin mendirikan bangunan, membangun baru, menjual atau memindahkan tangan objek perkara di maksud dan pada tanggal 26 November 2010 sertifikat telah dicek bersih oleh Turut Tergugat I kepada BPN (Turut Tergugat II) ternyata bersih tanpa ada beralih maupun blokir dari pihak manapun;

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



7. Bahwa karena tanah terperkara adalah milik Tergugat I, II, III maka Tergugat I, II, III berjanji akan mengosongkan tanah terperkara dan akan diserahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya jatuh pada tanggal 15 Februari 2011 sesuai surat perjanjian pengosongan yang dibuat tanggal 26 November 2010 yang dibubuhi tandatangan yang sah di hadapan Notaris yaitu Turut Tergugat I, karena diatas tanah terperkara yang berada Tergugat IV, V, dan VI sebagai orang yang menumpang diatas tanah tersebut oleh orang tua Penggugat sejak Tahun 1984;
8. Bahwa ternyata Tergugat I, II, dan III sampai pada waktunya yaitu Tanggal 25 Februari 2011 tidak sanggup menyerahkan tanah perkara secara baik dan kosong kepada Penggugat karena Tergugat IV, V, dan VI tidak mau meninggalkan objek terperkara dengan dalih mengada-ada;
9. Bahwa oleh karena objek terperkara telah dibeli Penggugat dan objek tersebut tidak dapat dinikmati atau dipergunakan oleh Penggugat, maka Tergugat I, II, III, IV, V, VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat telah sangat dirugikan oleh Para Tergugat karena objek atau tanah terperkara telah dibeli sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
10. Bahwa Penggugat adalah pelaku usaha, uang yang telah disetor kepada Tergugat I, II, dan III sebagai jual beli, sudah barang tentu bila digunakan untuk modal usaha maka Penggugat akan mendapat keuntungan setiap bulannya, maka beralasan hukum Penggugat akan menuntut denda atau keuntungan yang diharapkan sebesar 10% dari Rp1.450.000.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika dan keseluruhan kerugian tersebut ditanggung renteng oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI yang dihitung mulai tanggal 26 November 2010 sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Bahwa adapun Tergugat IV, V dan VI tidak mau meninggalkan tanah terperkara mengatakan bahwa Tergugat IV dan V adalah anak dari Wasini, ternyata Wasini tidak mempunyai anak, dan Tergugat IV adalah anak angkat Wasini, sementara Tergugat V adalah anak dari Tergugat IV dan sewaktu Wasini hidup Tergugat VI adalah pembantu dari Wasini dan diberi tempat tinggal tanah terperkara, maka secara hukum telah meninggal dunianya Wasini Tergugat IV, V dan VI tidak berhak menempati objek terperkara;
12. Bahwa oleh karena tanpa adanya alasan yang jelas Tergugat IV, V dan VI menguasai tanah terperkara dan mengaku bahwa Tergugat IV, V dan VI adalah ahli waris alm. Wasini adalah suatu keterangan diduga palsu dan

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



mengatakan objek perkara tidak pernah dijual kepada Dailiana adalah tidak beralasan, dan secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 84 terhadap objek perkara telah lama keluar yaitu 26 Tahun;

13. Bahwa secara hukum jual beli telah kuat dan sah, maka perbuatan Tergugat I, II, III yang tidak sanggup mengosongkan tanah perkara dari kekuasaan Tergugat IV, V dan VI adalah perbuatan melawan hukum dan Penggugat selaku pembeli beritikad baik harus melindungi Undang Undang, mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkannya;
14. Bahwa Tergugat IV, V dan VI secara tanpa hak serta melawan hukum yang menguasai objek perkara atau orang lain yang mendapat hak dari padanya harus menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik apabila Tergugat IV, V dan VI tidak menyerahkan tanah perkara setelah putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, maka wajar Tergugat IV, V dan VI dikenakan *dwangsoom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sampai objek perkara diserahkan kepada Penggugat dan dibayar tunai seketika;
15. Bahwa demi menjamin gugatan ini tidak hampa, maka dimohonkan agar diletakkan *revindicatoir* beslaq *cq.* Sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah perkara untuk menghindari adanya perbuatan Tergugat I, II, III dan IV, V dan VI, untuk mengalihkan tanah perkara kepada orang lain;
16. Bahwa Tergugat I dan II, selaku Notaris yang membuat akte jual beli dalam objek perkara ini, sebagai Pejabat yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah perkara, maka sewajarnya untuk mematuhi putusan ini dan dalam perkara ini bukti Penggugat adalah akte *authentik* dan mempunyai sertifikat maka sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka cukup alasan Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan berupa *verzet*, banding dan kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*) dan menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara perdata ini;

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

1. Menerima gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



4. Menyatakan Sah Jual Beli terhadap tanah terperkara yang Bersertifikat Hak Milik Nomor 84 Tahun 1986 atas nama Tergugat I, II, III berdasarkan Akte Nomor 45 dan Kuasa Nomor 44 Kepada Penggugat yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Nomor 64 Medan, seluas 345 M dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan gang kecil (tanah Romsiah);
 - Sebelah selatan berbatas dengan gang atau tanah Dahlan Hasibuan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Pak Butar-butar;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan S.M Raja;
5. Menghukum Tergugat I, II, II, IV, V, VI dan secara tanggung renteng membayar keuntungan yang diharapkan atau denda sebesar 10% perbulan dari kerugian Penggugat sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika dihitung mulai dari tanggal 26 November 2010 hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I, II, II, dan IV, V, VI atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan atau mengosongkan tanah Terperkara dalam keadaan kosong atau baik;
7. Menghukum Tergugat IV, V dan VI untuk membayar uang muka paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai mematuhi putusan ini;
8. Menyatakan kepada Turut Tergugat I,II untuk mematuhi keputusan ini;
9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat di jalankan dengan serta merta walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara perdata ini;

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV, V dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat IV, V:

Surat kuasa tidak sah;

- Bahwa pada surat gugatan ini, Penggugat diwakili oleh 3 (tiga) Orang Penerima Kuasa yang masing masing bernama Hj. Erlina, S.H., Cut Zaleha, S.H. dan Albert Paindoan Sianturi, S.H., dari kantor Lembaga Bantuan Hukum Menara Keadilan. Namun saat pemeriksaan izin beracara oleh Majelis Hakim di persidangan ternyata penerima kuasa atas nama Albert Paindoan Sianturi, S.H. tidak dapat memperlihatkan Kartu Identitas Advokat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sebagaimana mestinya, sehingga demikian maka sesungguhnya surat kuasa yang digunakan untuk mengajukan gugatan ataupun untuk mewakili Penggugat pada persidangan ini merupakan surat kuasa yang cacat hukum dan konsekwensi hukumnya, gugatan ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan *error in persona*;

- Bahwa Penggugat telah menempatkan seseorang bernama Nur Ainah sebagai Tergugat VI dan beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 64, Kelurahan Teladan Barat, Medan. Bahwa orang yang dimaksud sebagai Tergugat VI tersebut, sama sekali tidak dikenal dan tidak pernah bertempat tinggal pada alamat Jalan Sisingamangaraja Nomor 64, lalu bagaimana bisa Penggugat dapat mencantumkan Nur Ainah sebagai Tergugat VI dalam sengketa ini ? dengan fakta ini maka terlihat dengan jelas bahwa gugatan ini disusun dan diajukan dengan tidak teliti, sehingga Penggugat telah menarik seseorang sebagai Tergugat VI, namun sesungguhnya orang dimaksud sama sekali fiktif belaka. Dengan demikian maka sesungguhnya gugatan ini merupakan gugatan yang kabur, dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan *prematum*;

- Bahwa Penggugat telah mengakui dalil surat gugatannya di halaman 3 point 7 dan halaman 4 point 8 bahwa Tergugat I, II dan III berjanji pada Penggugat untuk mengosongkan tanah dimaksud selambat-lambatnya tanggal 15 Februari 2011, tetapi kenyataannya Tergugat I, II dan III tidak mampu mengosongkan tanah terpekerja, bahkan sama sekali tidak hadir pada persidangan ini, dan menurut Jurusita yang mengantar relas panggilan, Tergugat I, dan III telah menghilang dari alamat yang ada pada surat perjanjian. Ada apa ini ? oleh sebab perjanjian jual beli dan pengosongan sebagaimana dimaksud Penggugat hanya sebatas pihak Penggugat dengan Tergugat I, II dan III maka Penggugat seharusnya menggugat Tergugat I, II dan III terlebih dahulu untuk mempertanggungjawabkan jual beli tanah dimaksud. Dengan demikian maka memasukkan Tergugat lainnya dalam perkara ini merupakan gugatan *prematum*, dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Objek gugatan kabur;

a. Luas tanah objek perkara tidak jelas:

- Bahwa pada surat gugatan ini, Penggugat telah mencantumkan luas tanah terpekerja yang berbeda-beda pada posita maupun pada petitum, sehingga

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



sangat membingungkan dan melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata, yang mengisyaratkan “bahwa suatu gugatan harus jelas, dan bersesuaian antara posita dan petitum yang dimintakan”;

- Bahwa pada halaman 2 gugatan ini, Penggugat mendalilkan ada membeli tanah dari Tergugat I, II dan III seluas 359 m², setempat dikenal dengan jalan Sisingamangaraja Nomor 46 Medan. Namun pada *petitum* gugatan dihalaman 5 point 4 Penggugat meminta agar dinyatakan sah jual beli tanah seluas 345 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 84 Tahun 1986. Dari fakta ini maka sangat jelas dan transparan sekali adanya dalil *posita* yang tidak bersesuaian dengan *petitum* yang dimintakan, sehingga jelas gugatan ini kabur (*obscur libels*) dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Batas-batas tanah tidak sesuai dengan fakta dilapangan;
 - Bahwa Penggugat telah mencantumkan batas-batas tanah yang tidak sesuai dengan fakta yang ada di lapangan, sebab kenyataannya batas-batas tanah milik Tergugat IV dan V yang saat ini dikuasai oleh Tergugat IV dan V adalah:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Pribadi, sepanjang 32 Meter.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Maria Butar-Butar, sepanjang 32 Meter;
 - Sebelah Timur dengan Jalan Sisingamangaraja Medan, sepanjang 12 Meter;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Hj. Hasni Siregar, sepanjang 12 Meter;

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas;
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 84/Teladan Barat masih terdapat atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III oleh karena itu Penggugat belum memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo* dan menurut hukum Penggugat tidak berhak atas tanah terperkara, karena yang berhak adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;
 - Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut di atas Tergugat menunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain: “gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Gugatan Penggugat prematur mengikutkan Turut Tergugat II sebagai pihak;

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



- Bahwa tindakan Penggugat yang mengikutsertakan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah prematur sebab Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum yang telah Turut Tergugat II langgar, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah prematur dan oleh karenanya mohon kepada Majelis untuk menolak gugatan Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 468/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 23 Mei 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli tanah sengketa, yakni tanah yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Nomor 64, Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dengan luas 359 m², dan batas-batas sebelah Utara dengan Gang/tanah Romsah, sebelah Timur dengan Jalan Sisingamangaraja, sebelah Selatan dengan tanah Maria Butar-Butar, dan sebelah Barat dengan tanah Dahlan Hasibuan/Hj. Hasni Siregar, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 84/Teladan Barat yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Dati II Medan tanggal 8 Oktober 1987, dari Tergugat I, II dan III kepada Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 dan Akta Surat Kuasa Nomor 44 masing-masing tanggal 26 November 2010 yang dibuat Notaris Jhon Humffrey Maradu Situmorang di Medan;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI atau orang lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
5. Menghukum Tergugat IV, V dan VI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat IV, V dan VI melaksanakan isi putusan yang dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga isi putusan selesai dilaksanakan;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar biaya perkara secara tanggungrenteng sebesar Rp1.593.500,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat IV, V, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 112/Pdt/2014/PT.MDN tanggal 6 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV, V/Para Pembanding pada tanggal 7 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV, V/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Pdt/Kasasi/2015/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat IV, V/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 18 Februari 2015;
2. Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 7 April 2016;
3. Turut Termohon Kasasi III/Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 26 Oktober 2015;
4. Turut Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 12 Maret 2015;
5. Turut Termohon Kasasi V/Turut Tergugat I/Turut Terbanding V pada tanggal 4 Maret 2015;
6. Turut Termohon Kasasi VI/Turut Tergugat II/Turut Terbanding VI pada tanggal 18 Februari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 4 Maret 2015;

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

Halaman 10 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

1. Tentang pertimbangan *Judex Facti* terhadap eksepsi mengenai keabsahan Surat Kuasa dari kuasa Penggugat sewaktu mengajukan gugatan dan banding;
 - Bahwa surat kuasa yang sah merupakan syarat mutlak yang dipenuhi agar suatu gugatan dapat dikabulkan. Dalam perkara yang telah diputus dan dimohonkan kasasi ini, ternyata penerima kuasa sewaktu mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dan juga dalam proses banding, telah menggunakan Surat Kuasa yang cacat hukum, baik dilihat secara formil maupun materil;
 - Bahwa pada Surat Kuasa Khusus dimaksud, tercantum seorang bernama Albert Paindoan Sianturi, S.H mengaku sebagai Advokat (bisa dilihat pada surat gugatan halaman 1) berbunyi “yang tersebut dibawah ini: Hj. Erlina,S.H., Cut Zaleha, S.H. dan Albert Paindoan Sianturi, S.H Advokat dari lembaga Bantuan Hukum Menara Keadilandst;
 - Bahwa Albert Paindoan Sianturi, S.H bukanlah seorang Advokat, dan hal ini telah diakuinya secara langsung di hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan sewaktu pemeriksaan Kartu Pengenal Advokat, dan Majelis Hakim pada waktu itu memerintahkan agar Surat Kuasa dirubah dengan mengeluarkan nama Albert Paindoan Sianturi, S.H dari Surat Kuasa, sebab tidak berhak ikut menerima kuasa dan mewakili Darwin Halim (*ic.* Penggugat) dalam perkara ini di Pengadilan Negeri Medan. Namun sampai perkara tersebut diputus, Surat Kuasa dimaksud tidak pernah diperbaiki ataupun diganti. Sehingga dengan demikian maka mengacu pada ketentuan Undang Undang Advokat Nomor 18 Tahun 2003 pada Pasal 1 ayat 1 berbunyi: “Advokat adalah orang yang berprofesi sebagai memberi jasa hukum, baik didalam maupun diluar pengadilan, yang memenuhi persyaratan berdasarkan undang undang ini”, Surat Kuasa yang digunakan oleh kuasa Penggugat baik di tingkat pertama maupun banding adalah cacat hukum, baik formil maupun materil;
 - Bahwa dalam kasus perkara ini, Albert Paindoan Sianturi, S.H telah mengakui secara lisan di persidangan maupun pada replik Penggugat secara tertulis mengaku tidak memiliki Izin Pengacara/Advokat, sehingga tentunya Surat Kuasa yang digunakan untuk mengajukan gugatan ini adalah Surat Kuasa yang digunakan untuk mengajukan gugatan ini adalah



Surat Kuasa yang cacat hukum, sehingga gugatan dari Penggugat/ Termohon Kasasi wajib untuk ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa Pemohon Kasasi sama sekali tidak sependapat dengan Pertimbangan Majelis Hakim banding pada putusan banding di halaman 5, yang sangat terkesan menyepelkan profesi seorang Advokat dan memberi pertimbangan yang sangat bertentangan dengan Kaidah Hukum, berbunyi sebagai berikut: "Mengenai Surat Kuasa dimana Albert Paindoan Sianturi, S.H tidak dapat memperlihatkan Surat Izin Beracara, namun demikian seperti diketahui Surat Kuasa tersebut bukan saja terhadap Albert Paindoan Siaturi, S.Hdst, sehingga gugatan tersebut tidak cacat hukum dan benarlah tindakan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menggubris keberatan kuasa hukum Para Pembanding/ Tergugat IV dan V";

- Pertimbangan ini jelas bertentangan dengan azas kepastian hukum dan hal ini dapat diilustrasikan atau dikiyaskan sebagai berikut:

Bahwa jika ada suatu Majelis Hakim di Pengadilan Negeri di Negara Kita ini, yang terdiri 3 (orang), memeriksa dan memutus suatu perkara, dan ternyata kemudian terbukti dari 3 (tiga) orang Majelis tersebut, 2 (dua) orang adalah benar dan sah berprofesi sebagai Hakim sedangkan 1 (satu) orang lainnya bukan seorang Hakim yang sah. Lalu apakah secara serta merta dapat dikatakan putusan yang dibuat Majelis Hakim tersebut tetap sah? tanpa melihat keabsahan salah seorang Hakim yang tidak memenuhi persyaratan hukum? Yang penting dua orang Hakim yang lain benar berprofesi sebagai Hakim?;

- Kami bermohon kepada Majelis Hakim Kasasi dapat kiranya melihat keberatan Pemohon Kasasi ini secara adil dan didukung dengan aturan hukum yang jelas, tentunya Undang Undang yang mengatur tentang Advokat, yaitu Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003, bukan pertimbangan yang sama sekali tidak mendasar hukum sebagaimana yang tercantum pada pertimbangan putusan banding halaman 5 alenia 3 (tiga);
- Bahwa pertimbangan dari Majelis Hakim Banding *a quo* adalah sangat bertentangan dengan azas kepastian hukum dan keadilan yang mana konsekwensinya Mahkamah Agung haruslah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 112/PDT/2014/PT.MDN tanggal 7 November 2014 *jo* Putusan Pengadilan Negeri Medan 486/Pdt.G/2012/



PN.Mdn tanggal 23 Mei 2013, dengan menyatakan gugatan ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

- Bahwa pada Pasal 31 Undang Undang Advokat Nomor 18 Tahun 2013 sebagai suatu Undang Undang yang bersifat spesialis mengatur tentang profesi advokat, yang mengikat tidak hanya kepada mereka yang berprofesi sebagai seorang advokat, tetapi juga masyarakat lain yang berhubungan dengan jasa advokat. Pasal 31 tersebut telah memberi ancaman pidana bagi setiap orang yang dengan sengaja menjalankan profesi seolah-olah sebagai advokat, dengan ancaman penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) bunyinya sebagai berikut:

“Setiap orang yang dengan sengaja menjalankan profesi Advokat dan bertindak seolah-olah sebagai advokat, tetapi bukan advokat sebagaimana diatur dalam undang undang ini dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)”;

- Bahwa walaupun 2 (dua) orang penerima kuasa dan Penggugat (Darwin Halim) adalah advokat yang sah, namun dengan mencantumkan Albert Paindoan Sianturi, S.H sebagai penerima kuasa untuk menjalankan profesi seakan-akan dia sebagai seorang advokat di Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan dalam menjalankan perkara ini, maka tidak dapat dipungkiri bahwa secara formil maupun materiil, Surat Kuasa yang telah digunakan oleh kuasa Penggugat/Termohon Kasasi pada saat ini adalah cacat hukum, dan terhadap yang bersangkutan terancam dengan pidana sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 Undang Undang Advokat Nomor 18 Tahun 2003. Lalu bagaimana mungkin *Judex Facti* dapat mengabulkan suatu gugatan, yang mana Surat Kuasanya saja sudah cacat hukum (tidak sah) ? Jelas ini merupakan penerapan hukum yang keliru dan melawan hukum, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi ini wajib untuk dibatalkan dan sekaligus menolak gugatan untuk seharusnya, atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Tentang pertimbangan *Judex Facti* tentang keberatan dari Pemohon Kasasi mengenai batas-batas tanah objek perkara:

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asal pada halaman 2, telah mendalilkan bahwa tanah yang dibeli oleh



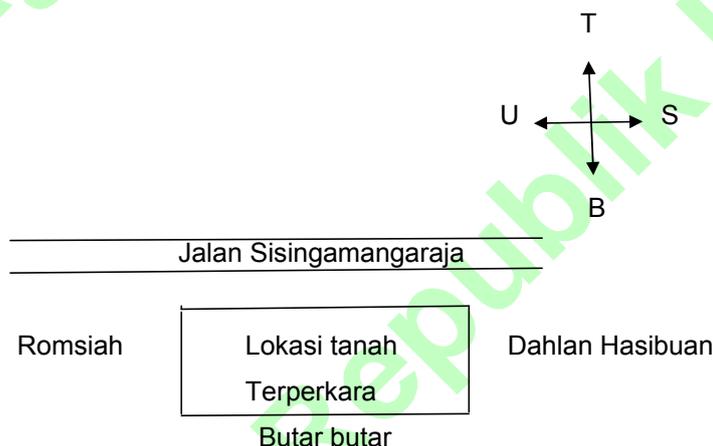
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi adalah seluas 359 m², yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Gang Kecil (tanah Romsiah);
- Selatan berbatas dengan Gang atau tanah Dahlan Hasibuan;
- Barat berbatas dengan tanah Butar-butar;
- Timur berbatas dengan Jalan SM.Raja;

Sehingga jika dipetakan adalah sebagai berikut:

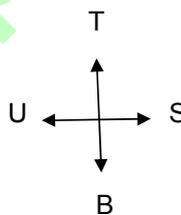


- Bahwa dalil Termohon Kasasi ini/Penggugat Asal ini jika kita sesuaikan dengan bukti P-12 atau P-17 yang telah diajukan di Pengadilan Negeri Medan justru saling bertentangan, yaitu berupa jual beli antara Wasini kepada Dailiana Lubis, walaupun sesungguhnya dapat diduga keras bukti ini merupakan rekayasa kotor dari oknum tertentu untuk merampas tanah milik Pemohon Kasasi, yang telah dikuasai dan dimiliki oleh ibu Pemohon Kasasi sejak tahun 1948 sampai sekarang;

Bahwa pada bukti P12 atau bukti P-17, disebutkan bahwa batas-batas tanah yang diperjual belikan, yaitu:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Ibu Romsiah;
- Sebelah Selatan dengan tanah M.Butar-butar;
- Sebelah Barat dengan Jalan Sisingamangaraja;
- Sebelah Timur dengan Drs. Dahlan Hasibuan;

Sehingga jika dipetakan akan terlihat sebagai berikut:





Drs. Dahlan Hasibuan

Romsiah

Lokasi tanah
Terperkara

M.Butar-Butar

Jalan Sisingamangaraja

- Bahwa Pemohon Kasasi sangat bermohon kepada Majelis Hakim Kasasi agar memeriksa secara teliti dan hati-hati terhadap batas-batas tanah yang disebutkan oleh Penggugat Asal/Termohon Kasasi, terdapat perbedaan yang sangat mencolok terutama batas tanah pada sisi sebelah Barat dan Timur;
- Bahwa jika benar terjadi jual beli sebagaimana dalil dari Penggugat/Termohon Kasasi dan bukti P-12 ataupun bukti P-17, maka tanah yang dibeli oleh Dailiana Lubis dan Wasini bukanlah tanah yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat IV dan V Asal, sebab batas tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat IV dan V Asal, pada sisi sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Hj. Hasni Siregar sedangkan batas tanah yang dibeli oleh Dailiana Lubis pada sisi sebelah Barat berbatas dengan Jalan Sisingamangaraja;
- Sedangkan batas Jalan Sisingamangaraja adalah seperti batas alam yang tidak mungkin berubah sewaktu-waktu, sebab Jalan Sisingamangaraja sudah ada sejak zaman Penjajahan Belanda dan tidak berpindah lokasi sejak dahulu sampai saat ini;
Artinya berdasar pada bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi, yaitu bukti P-12 atau P-17 sama sekali tidak identik batas-batasnya dengan fakta-fakta yang ditemukan dilapangan. Sebab batas-batas tanah yang ditemukan dilapangan adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Pribadi 32 Meter;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Maria Butar-butar 32 Meter;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Hj.Hasni Siregar 12 Meter;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan Sisingamangaraja 12 Meter;
- Bahwa dengan demikian maka telah terbukti bahwa tanah yang dibeli oleh Dailiana Lubis berdasar bukti P-12 atau P-17 bukanlah tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi, atau tanah terperkara, sebab Wasini sama sekali tidak pernah menjual tanah terperkara kepada siapapun sejak digarapnya pada Tahun 1948, dan batas-batas tanah

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 3619 K/Pdt/2016



yang dibeli oleh Dailiana Lubis berdasar bukti P-12 atau P-17 sama sekali tidak identik dengan fakta yang ada di lapangan sebagaimana hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 23 September 2014, bahkan asli surat garap masih berada ditangan Pemohon Kasasi sebagaimana bukti T-IV dan T-V-6, yang telah dilegalisir dan dibuktikan aslinya di persidangan Pengadilan Negeri Medan dan tanah juga tidak pernah beralih kepada siapapun, dan batas-batas tanah tersebut samasekali tidak bersesuaian dengan fakta yang ada di lapangan;

- Bahwa oleh sebab telah terbukti bahwa batas-batas tanah yang disebutkan oleh Penggugat Asal/Termohon Kasasi pada surat gugatan sama sekali tidak bersesuaian dengan bukti surat yang telah diajukan terutama bukti P-12 atau bukti P-17, dan juga tidak bersesuaian dengan fakta yang ditemukan dilapangan dan hasil pemeriksaan setempat, maka telah terbukti dengan jelas bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan aturan hukum acara, dimana seharusnya suatu dalil gugatan yang tidak terbukti atau bertentangan dengan bukti yang diajukan, maka wajib untuk ditolak seluruhnya, atau setidaknya *Judex Facti* menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Tentang keberatan lainnya yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Termohon Kasasi dan tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan keberatan yang lainnya, namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan tidak mempertimbangkannya secara sempurna, yaitu tentang hubungan hukum antara Penggugat/Termohon Kasasi (Darwin Halim) dengan Pemohon Kasasi/Tergugat IV dan V Asal;
 - Bahwa sebagai ahli waris dan alm. Wasim sebagaimana bukti T.IV dan V-II berupa Penetapan Waris dari Pengadilan Agama Medan, tentunya Pemohon Kasasi berhak untuk menguasai dan memiliki tanah peninggalan dari alm. Wasini (Ibu kandung dari Pemohon Kasasi), sedangkan Pemohon Kasasi samasekali tidak mempunyai hubungan hukum baik kepada Termohon Kasasi (Darwin Halim), maupun kepada Turut Termohon Kasasi I, II, III dan IV bahkan tidak mengenal mereka sama sekali sampai Pemohon Kasasi ikut digugat dalam perkara ini;
 - Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1473 s/d 1512 KUHPerdara tentang kewajiban Penjual telah ditegaskan ada 2 (dua) kewajiban Penjual, yaitu menyerahkan barang objek jual beli dan rnenanggungnya. Namun



faktanya, dalam perkara ini jelas terbukti ada semacam rekayasa kotor antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I, II, III dan IV, dimana mereka menjual kertas sertifikat kepada Termohon Kasasi/ Penggugat Asal dengan harga murah dan selanjutnya Termohon Kasasi dengan bekal surat jual beli dan surat sertifikat diduga keras hasil dan proses rekayasa, menggunakan hukum untuk memaksa Pemohon Kasasi menyerahkan tanah miliknya yang berasal dari warisan kepada Termohon Kasasi, dengan alasan sudah dibeli dari Turut Termohon Kasasi I, II, III dan IV;

- Bahwa seharusnya berdasar pada ketentuan 1473 s/d 1512 KUHPerdata, jika Penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan barangnya (*levering*) dan menjamin, maka Pembeli (Darwin Halim) bukan menggugat Pemohon Kasasi, melainkan berdasar pada ketentuan Pasal 1480 KUH Perdata, dapat menuntut pembatalan jual-beli menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata;
- Bahwa Pasal 1266 berbunyi "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak kewajibannya:
- Bahwa Pasal 1267 berbunyi: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah akan memaksa penjual untuk memenuhi perjanjian, atau akan menuntut pembatalan perjanjian";
- Bahwa jika kita analisa bunyi Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata, yang mengatur tentang tidak terlaksananya suatu penyerahan barang oleh Penjual kepada Pembeli, maka hanya ada 2 alternatif, yaitu memaksa si Penjual untuk menyerahkan barang objek Jual Beli ataupun membatalkan jual beli. Artinya, Mengacu kepada Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata, Para Pemohon Kasasi bukanlah sebagai pihak dalam perjanjian jual beli antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I, II, III dan IV, sehingga dengan demikian secara hukum bukanlah menjadi pihak yang dapat dihukum untuk menyerahkan barang miliknya yakni tanah terperkara kepada Termohon Kasasi. Untuk hal ini Pemohon Kasasi meminta kepada Majelis Hakim Kasasi agar dapat berlaku adil dalam memutus perkara ini, sebab Pemohon Kasasi bersumpah demi Allah adalah Pemilik tanah terperkara yang diperoleh berdasar kewarisan dari almarhum Wasini (ibu kandung). Dan selama ini Termohon Kasasi telah melakukan banyak kesulitan kepada Pemohon Kasasi, antara lain memfitnah Pemohon Kasasi dan mengadakan kepada Polisi, agar dapat memenjarakan Pemohon dan



juga memaksa Pemohon Kasasi keluar dari rumah warisan almarhum Wasini (Ibu Kandung dari Pemohon Kasasi I dan II);

- Bahwa berdasar pada ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata, maka telah terbukti bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan aturan hukum, khususnya tentang aturan hukum Jual beli. Bahwa pada amar putusan Pengadilan Negeri Medan point 3 yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan, *Judex Facti* telah menghukum Tergugat IV dan V sebagai pihak yang bersalah (melawan hukum), dan menghukum Tergugat IV dan V atau orang lain yang mendapat hak untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat/Termohon Kasasi dalam keadaan kosong dan baik;
- Bahwa *petitum* tersebut bertentangan dengan bunyi Pasal 1266 dan 1267 yang menyatakan bahwa yang berkewajiban menyerahkan barang objek jual beli adalah penjual, sedangkan Pemohon Kasasi bukan penjual dan sama sekali tidak punya hubungan hukum kepada Termohon Kasasi (Darwin Halim) dimana sifat melawan hukumnya? Coba kita analisa apakah ada unsur jika Pemohon Kasasi menempati dan menguasai tanah Wasini sebagai anak kandung?? sedangkan Pemohon Kasasi sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Termohon Kasasi;
- Bahwa oleh sebab jual beli yang dimaksud pada bukti P-12 atau P-17 dan juga jual beli dari Turut Termohon Kasasi I, II, III dan IV kepada Termohon Kasasi diduga kuat sangat syarat dengan dugaan rekayasa kotor, maka melalui Memori Kasasi yang diajukan oleh Kuasa Hukum, Termohon Kasasi, masih berkeyakinan bahwa keadilan masih ada di Negara tercinta ini, semoga Allah menunjukkan jalan yang benar;

4. *Judex Facti* secara tidak sah telah mengabulkan *petitum* yang berbeda dengan *posita* dan *petitum* Penggugat/Termohon Kasasi (tentang batas-batas tanah sengketa);

- Bahwa Majelis Hakim dilarang mengabulkan suatu *petitum* yang tidak dimintakan ataupun memperbaiki *petitum* suatu gugatan baik pada tingkat pertama, banding maupun kasasi;
- Bahwa dalam perkara ini, jika kita cermati secara hati-hati maka dapat kita baca bahwa batas tanah pada *posita* gugatan di halaman 2 (dua):
 - Utara berbatas dengan Gang Kecil (tanah Romsah);
 - Selatan berbatas dengan Gang atau tanah Dahlan Hasibuan;
 - Barat berbatas dengan tanah Butar-butar;
 - Timur berbatas dengan Jalan Sisingamangaraja;



- Bahwa kemudian pada amar putusan Pengadilan Negeri Medan yang telah pula dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan, maka terperkara telah diperbaiki oleh Majelis Hakim, sehingga berbunyi sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan Gang/Tanah Romsah;
 - Selatan berbatas dengan tanah Maria Butar-butar;
 - Barat berbatas dengan Dahlan Hasibuan/Hj. Hasni Siregar;
 - Timur berbatas dengan Jalan Sisingamangaraja;
- Bahwa dari fakta hukum ini maka telah terbukti bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan apa yang tidak dimintakan oleh Penggugat pada *petitum* gugatan, sehingga konsekwensinya putusan yang dimohonkan kasasi ini wajib untuk dibatalkan, dan selanjutnya Mahkamah Agung memberi putusan yang amarnya menyatakan gugatan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan kepada segala alasan keberatan diatas, maka putusan *Judex Facti* tersebut tidak patut untuk dipertahankan dan karenanya harus dibatalkan, dan selanjutnya Pemohon Kasasi bermohon agar Mahkamah Agung RI, mengadili sendiri dengan amar putusan yang pada pokoknya menolak seluruh gugatan Penggugat/Termohon Kasasi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan sudah tepat serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tindakan Tergugat I, II, III yang menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I, II, dan III telah menjual objek sengketa kepada Penggugat berdasarkan Akta PPAJB Nomor 45 tanggal 26 November 2010, oleh karena itu Akta PPAJB Nomor 45 tersebut adalah sah;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam



memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

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

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **SUJATA**, 2. **SUHAINI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat IV, V/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 16 Mei 2017 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001