



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Ir. SURIA DARMA GINTING SUKA**, bertempat tinggal di Jalan Bawang I Nomor 60 Perumnas, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Laurencius Manurung, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan TB Simatupang Nomor 18 Medan;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

**1. ZULKARNAIN TANJUNG**, bertempat tinggal di Jln. Rotan Raya Nomor 37-39, Desa Perumnas Simalingkar, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang

**2. NIDA HUSNA, S.H.**, Notaris, berkedudukan di Jln.Utama Nomor 3 Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat ( Suria Darma Ginting Suka ) ada membeli 2 ( dua ) bidang tanah yang keseluruhan luasnya + 259 m<sup>2</sup> ( dua ratus lima puluh sembilan meter bujur sangkar ), yang terletak di Jalan Rotan Raya Nomor 37-39 Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur batu Kabupaten Deli Serdang, yaitu sebagai berikut :

1. Berdasarkan Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. (Tergugat II) yang dikuatkan berdasarkan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 405, diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, seluas 118 m<sup>2</sup> dengan batas sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 2389/11/1991 tertanggal 14-11-1991, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan

*Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*



- di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan tanda-tanda batas: 1 sampai dengan IV besi batas yang memenuhi P.M.A Nomor 8 tahun 1961 pasal 2 ayat a yang masing-masing berdiri pada titik sudut batas, yang mana batas-batas ditunjuk oleh Pimpinan Cabang Perum Perumnas Cabang I Medan;
2. Berdasarkan Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. (Tergugat II) yang dikuatkan berdasarkan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 407, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, seluas 141 m<sup>2</sup> dengan batas sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 2006/10/1991 tertanggal 14-10-1991, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan tanda-tanda batas: 1 sampai dengan IV besi batas yang memenuhi P.M.A Nomor 8 Tahun 1961 Pasal 2 ayat a yang masing-masing berdiri pada titik sudut batas, yang mana batas-batas ditunjuk oleh Pimpinan Cabang Perum Perumnas Cabang I Medan;

Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah seluas 118 m<sup>2</sup> (seratus delapan belas meter persegi) tersebut diatas adalah dari Zulkarnaen Tanjung Tergugat I) sebagaimana yang dimaksud didalam akte surat pengikatan jual beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. (Tergugat II);

Bahwa Penggugat juga memperoleh hak atas tanah seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) tersebut diatas adalah dari Zulkarnaen Tanjung Tergugat I) sebagaimana yang dimaksud didalam Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. (Tergugat II);

Bahwa adapun peralihan hak dari Zulkarnaen Tanjung (Tergugat I) kepada Suria Darma Tanjung Suka sesuai yang diuraikan didalam Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. (Tergugat II), adalah dilakukan itikad baik serta terang dan terbuka yang dilakukan dihadapan Tergugat II selaku Notaris/Pejabat yang berwenang;

Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terperkara maka sudah sepantasnya Bapak Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah terperkara yang dilakukan dengan mengandung itikad baik maka beralasan kiranya menurut Hukum

*Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*



s Hakim yang mulia menyatakan %Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Bahwa dimana Penggugat telah membayar uang kontan ganti rugi, atas 2 dua) bidang Tanah dan Bangunan yang keseluruhannya seluas  $\pm 259 \text{ m}^2$  (dua ratus lima puluh sembilan meter bujur sangkar) yaitu seluruhnya Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa proses diterbitkan Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. (Tergugat II) atas tanah seluas  $118 \text{ m}^2$  adalah berdasarkan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 405, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Bahwa kemudian diterbitkan Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. (Tergugat II) atas tanah seluas  $141 \text{ m}^2$  adalah berdasarkan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 407, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Bahwa dengan demikian telah terbukti diterbitkan Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H. Tergugat II) atas tanah seluas  $118 \text{ m}^2$  dan tanah seluas  $141 \text{ m}^2$  tersebut adalah berdasarkan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 405 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, adalah diproses sesuai dan prosedur sehingga sah dan berkekuatan hukum maka sepantasnya apabila Bapak Majelis Hakim memutuskan untuk %menyatakan sah dan berkekuatan Hukum Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H.;

Bahwa dengan demikian jelas dari uraian telah terbukti Penggugat adalah pemilik dan pemegang alas hak yang sah dan satu-satunya atas tanah perkara keseluruhannya seluas  $\pm 259 \text{ m}^2$  (dua ratus lima puluh sembilan meter bujur sangkar) maka dimohonkan kepada Bapak Ketua Majelis Hakim untuk memutuskan dan menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah perkara;

Bahwa sejak Penggugat beli tanggal 5 Desember 2005 sampai dengan sekarang objek atas tanah perkara dijanjikan oleh Tergugat I untuk dikosongkannya tetapi kenyataan Tergugat I mengingkarnya dan tidak mau mengosongkan dan tidak mau menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat telah berulang kali menyuruh Tergugat I, untuk

*Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*



tersebut namun Tergugat I tetap tidak melaksanakannya, maka agar gugatan Penggugat tidak nihil, sudah sepantasnya Bapak Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat I segera mengosongkan rumah/tanah terperkara seluas 259 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Rotan Raya Nomor 37-39 Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang;

Bahwa untuk tidak hampa gugatan ini maka sudah sewajarnya Bapak Majelis Hakim yang mulia untuk: Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang terletak Jalan Rotan Raya Nomor 37-39 Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang;

Bahwa berhubungan tanah tersebut milik Penggugat (Suria Darma Ginting Suka) maka sudah sepantasnya bapak Majelis Hakim yang mulia untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan Hukum Akte Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Nida Husna, S.H.;
4. Memerintahkan Tergugat I segera mengosongkan rumah/tanah terperkara seluas 259 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Rotan Raya Nomor 37-39 Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang terletak Jalan Rotan Raya Nomor 37-39 Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta (*uitvourbaar bij voorraad*) meskipun ada Banding, Kasasi ataupun Perlawanan (*verzet*);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014



Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Tentang gugatan Penggugat terhadap Tergugat I *Error In Persona*;

Bahwa Tergugat I tidak pernah menjual tanah/bangunan rumah perkara kepada Penggugat sedangkan Penggugat membeli tanah/bangunan perkara dari Sofyan Lubis yang mengaku bagai seolah Penggugat dengan segala cara tipu daya serta menempatkan keterangan palsu berupa Kartu Keluarga, KTP, tanda tangan, cap jempol, dan lain-lain dari Tergugat I sehingga gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dengan sejumlah tuntutan termasuk pengosongan tanah/bangunan perkara salah orang/subjek (*error in persona*);

2. Tentang gugatan Penggugat *Error Inobjekto*;

Bahwa tanah/bangunan perkara tidak pernah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, sedangkan Penggugat membeli tanah/bangunan perkara dari Sofyan Lubis yang mengaku bagai seolah Penggugat dengan segala cara tipu daya serta menempatkan keterangan palsu berupa Kartu Keluarga, KTP, tanda tangan, cap jempol, dan lain-lain dari Tergugat I sehingga gugatan Penggugat yang menuntut tanah/bangunan perkara untuk dinyatakan sebagai hak milik Penggugat serta sejumlah tuntutan lainnya adalah salah objek (*error inobjekto*);

3. Tentang Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I;

Bahwa Tergugat I tidak pernah menjual tanah/bangunan rumah perkara kepada Penggugat, demikian pula sebaliknya tanah/bangunan perkara tidak pernah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga dengan demikian antara Penggugat dan Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum;

4. Tentang Penggugat tidak berkapasitas dalam memajukan gugatan;

Bahwa kekuatan Hukum Akta Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 tidak/bukan berkedudukan Hukum sebagai Jual Beli melainkan hanya merupakan perikatan untuk Jual Beli atau status hukum Tanah/Bangunan perkara belum berpindah peralihan hak milik, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak berkapasitas dalam memajukan gugatan ini untuk menuntut dinyatakan sebagai hak milik Penggugat serta untuk dinyatakan sah terhadap Akta Surat Pengikatan Jual Beli sebagai jual beli;

5. Tentang subjek gugatan selaku Tergugat tidak lengkap;

Bahwa Penggugat menuntut didalam gugatannya untuk dinyatakan sah keberadaan Akta Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember

*Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*





at Tergugat II tetapi Tergugat II ditarik Penggugat sebagai subjek Tergugat dalam perkara ini yang tentu hal ini tidak dapat dibenarkan berdasarkan hukum acara berlaku kecuali bilamana untuk dibatalkan sehingga dengan demikian subjek gugatan selaku Tergugat tidak lengkap para pihaknya termasuk dhi. tidak menarik Sofyan Lubis sebagai subjek Tergugat padahal perolehan Penggugat terhadap tanah/bangunan perkara dari Sofyan Lubis yang mengaku seolah/bernama Tergugat I;

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil Tergugat I diatas, cukup beralasan Eksepsi Tergugat I sehingga karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil Tergugat I diatas, dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa antara bagian Eksepsi, bantahan terhadap pokok perkara serta Gugatan balik (Rekonpensi) ini adalah satu kesatuan tidak terpisahkan (*integrited*), sehingga hal yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi, Bantahan terhadap pokok perkara secara mutatis muntadis masuk dalam bagian Rekonpensi dan untuk itu tidak diulangi lagi;
- Bahwa Tergugat I dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat I dalam Rekonpensi (Penggugat I dr) bersama ini memajukan gugatan balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat Dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat I dalam Rekonpensi Tergugat II Dalam Rekonensi (Tergugat II dr);
- Bahwa gugatan balik (Rekonpensi) terhadap Tergugat I dr, Tergugat II dr ini didasarkan terhadap tindakan/perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat I dr, Tergugat II dr, serta keberadaan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 5 Desember 2005 dan Akta Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 5 Desember 2005 yang diperbuat Tergugat II serta sejumlah gugatan/tuntutan mendasar Penggugat dr dalam rangka upaya hukum mempertahankan hak terhadap/bangunan perkara sebagai hak milik Penggugat dr sesuai Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 405 dan Nomor 407 tahun 2003 yang sama sekali belum/tidak pernah dijual dan dikuasakan untuk dijual Penggugat dr kepada Tergugat I dr;
- Bahwa Penggugat dr tegaskan, tanah/bangunan rumah perkara adalah hak milik Penggugat dr sd. Saat ini dan Penggugat dr tidak pernah menjual serta

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014



berada Tergugat I dr sehingga keberadaan akta pengikatan jual-beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 dan akta surat kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 yang masing-masing diperbuat oleh Tergugat II dr atas kehendak Sofyan Lubis yang mengaku seolah Penggugat dr serta Tergugat I dr adalah tidak sah serta cacat hukum dan karenanya harus batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Bahwa oleh karena tanah/bangunan perkara adalah hak milik Penggugat dr. dimana Penggugat dr tidak pernah menjual kepada Tergugat I dr sehingga perbuatan Tergugat I dr, Tergugat II dr adalah patut dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*); Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 405 dan Nomor 407 masing-masing tahun 2003 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang atas nama Penggugat dr berada pada Tergugat I dr tanpa didasari alas hak dan landasan hukum maka patut pula semestinya Tergugat I dr atau orang lain yang memperoleh hak dari Tergugat I dr atau siapapun dihukum untuk mengembalikan/menyerahkan kedua Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 405 dan Nomor 407 tahun 2003 tersebut kepada Penggugat dr dalam keadaan baik tanpa dibebani tanggungan dalam bentuk apapun;
- Bahwa oleh karena dalil Penggugat dr dilandasi kekuatan pembuktian bersifat autentik dan sempurna/diakui kebenarannya, maka patut pula putusan dalam perkara gugatan balik (Rekonpensi) Penggugat dr. dinyatakan dapat dijalankan secara merta meskipun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* atau, upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Bahwa bila Tergugat I dr, Tergugat II dr. lalai dalam menjalankan putusan dalam perkara gugatan balik (Rekonpensi) ini maka patut dan dalam rangka kepastian hukum serta penjaminan kepentingan hukum dan hak Penggugat dr yang telah sedemikian rupa dirugikan dalam hal ini terhadap I dr dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus rupiah) perhari terhitung sejak keterlambatan Tergugat I dr dalam menyerahkan kedua Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat dr;
- Bahwa selain dari itu maka telah sepatutnya pula Tergugat I dr, Tergugat II dr dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dr untuk seluruhnya;

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014



atau tidak sah tidak berkekuatan hukum akta pengikatan jual beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 Jo akta surat kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 yang diperbuat/diterbitkan Tergugat II dr beserta akta atau surat-surat lainnya yang akan atau telah dikeluarkan/diterbitkan instansi/ lembaga maupun yang bersifat peralihan hak yang didasarkan kepada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 dan Akta Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 yang diperbuat Tergugat II dr;

3. Menyatakan tanah/bangunan rumah terperkara adalah sah hak milik Penggugat dr/Tergugat I Dk dan tidak pernah dijual oleh Penggugat dr kepada Tergugat I dr atau kepada siapapun lagi setelah dari Tergugat I dr;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II dr dalam memperbuat akta surat pengikatan jual beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 dan akta surat kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 serta perbuatan Tergugat I dr dan atau orang lain dari padanya (Sofyan Lubis) sehingga terjadinya perbuatan Akta tersebut serta perbuatan Tergugat I dr yang tidak mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat dr adalah merupakan tindakan/perbuatan melanggar hukum (*onrechmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat I dr dan atau orang lain siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I dr untuk mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 405 dan Nomor 407 masing tahun 2003 tersebut kepada Penggugat dr dalam keadaan baik, berharga, sempurna dengan tanpa dibebani hak atau tanggungan dalam bentuk apapun;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat I dr, Tergugat II dr untuk membayar yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Tergugat II keberatan diajukan sebagai subjek atau pihak dalam perkara karena tidak ada hal yang bertentangan dengan hukum atau peraturan yang berlaku yang menjadi kesalahan Tergugat II dituntut ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sehubungan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal

*Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*





...n Akta Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 yang diperbuat Tergugat II. Sedangkan gugatan/tuntutan Penggugat ditujukan untuk dinyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta yang diperbuat Tergugat II, terkecuali dalam hal ini Tergugat II hanya ditarik sebagai Turut Tergugat yang tentu Tergugat II bersikap pasif karena ditujukan untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan sedangkan yang berperkara adalah Penggugat dan Tergugat I saja;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 29/Pdt.G/2007/PN Lp. tanggal 30 Januari 2008 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet on van kelijke verklaarrd*)

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 jo. Akta Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 yang diperbuat/diterbitkan Tergugat II Dalam Rekonsensi, beserta atau surat-surat lainnya yang akan atau telah dikeluarkan/diterbitkan Instansi/Lembaga manapun yang bersifat peralihan hak yang didasarkan kepada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 dan Akta Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 yang diperbuat Tergugat II Dalam Rekonsensi;
3. Menyatakan bangunan rumah terperkara adalah sah hak milik Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi dan tidak pernah di jual oleh Penggugat Dalam Rekonsensi kepada Tergugat I Dalam Rekonsensi, atau kepada siapa pun;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II Dalam Rekonsensi dalam memperbuat Akta Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 dan Akta Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 5 Desember 2005 serta perbuatan Tergugat I Dalam Rekonsensi dan atau orang lain dari padanya (Sofyan Lubis) sehingga terjadinya Pembuatan Akte tersebut serta perbuatan Tergugat I Dalam Rekonsensi yang tidak mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik tersebut perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014



gugat I Dalam Rekonpensi dan atau orang lain siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I Dalam Rekonpensi untuk mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 405 dan Nomor 407 masing-masing tahun 2003 tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonpensi dalam keadaan baik berharga sempurna dengan tanpa dibebani hak atau tanggungan dalam bentuk apapun;

6. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul yang ditaksir sampai saat ini sebesar Rp524.000,00 (lima ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 242/PDT/2009/PT MDN tanggal 10 Agustus 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 1 April 2013 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 29/Pdt.G/2007/PN Lp. jo. Nomor 242/PDT/2009/PT MDN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 April 2013;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 22 Mei 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 29 Mei 2013;

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

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

- Bahwa dalam waktu yang bersamaan pada saat gugatan perdata diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan gugatan TUN ke Pengadilan Tata

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014



dan untuk membatalkan Sertifikat Usaha Milik Nomor 405 dan Nomor 407 atas nama Ir. Suria Darma tinting Suka, dan putusan Pengadilan menolak gugatan Zulkarnain Tanjung (Termohon Kasasi);

- Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak mengabulkan gugatan Zulkarnain Tanjung, Termohon Kasasi melakukan upaya Hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, dan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan; Bahwa oleh karena Termohon Kasasi juga merasa keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, Termohon Kasasi melanjutkannya mengajukan upaya Hukum Kasasi ke Mahkamah Agung RI, namun putusan Mahkamah Agung RI tetap menolak Permohonan Kasasi Zulkarnain Tanjung;
- Bahwa perkara Kasasi Tata Usaha Negara diperiksa di Mahkamah Agung RI dan diputus pada tanggal 26 Oktober 2009, sementara perkara Perdata Banding di Pengadilan Tinggi Medan diperiksa dan diputus pada tanggal 10 Agustus 2009;
- Bahwa putusan Perdata di Pengadilan Tinggi Medan lebih awal dari pada putusan Kasasi Tata Usaha Negara di Mahkamah Agung RI, sehingga putusan Kasasi Tata Usaha Negara tidak sempat dijadikan bukti pendukung pada Perkara Perdata Banding di Pengadilan Tinggi Medan, sehingga putusan Perkara Perdata Banding hanya mengikuti putusan perkara perdata Pengadilan Negeri Lubuk. Pakam sehingga putusan Pengadilan Tinggi Medan tetap menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
- Bahwa oleh karena putusan perkara Kasasi Tata Usaha Negara di Mahkamah Agung RI telah menolak gugatan Zulkarnain Tanjung (Termohon Kasasi) dan putusan perkara Tata Usaha Negara telah berkekuatan hukum tetap, maka sangat beralasan Pemohon Kasasi keberatan atas putusan perkara Perdata Pengadilan Tinggi Medan, sehingga Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Kasasi;
- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Pembanding telah menjelaskan dalam gugatannya, 2 (dua) bidang tanah masing-masing seluas 118 m<sup>2</sup> (seratus delapan belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405/Simalingkar A; dan seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407/Simalingkar A, berikut bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Pancur Batu Desa Simalingkar A telah di beli oleh Ir. Suria Darma Ginting Suka (Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding) dari

*Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*



g (Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding), dan telah dibayar tunai hal mana jual beli tanah tersebut adalah sah secara hukum yang dibuktikan dengan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 03, tanggal 5 Desember 2005 di Kantor Notaris Nida Husana, S.H., Notaris di Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Surat Kimsa Nomor 04, tanggal 5 Desember 2005, dan dikuatkan dengan Akta Jual Beli Nomor 36/2007 dan Nomor 37/2007 yang dibuat di Kantor Notaris Irham Kasymir, S.H., Notaris di kabupaten Deli Serdang, serta telah disahkan di Kantor Badan Pertahanan Nasional Medan tanggal 2 April 2007 dengan pengesahan Nomor 02.04/1841/2007 dan Nomor 02.04/1842/2007;

- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding adalah pembeli yang beritikad baik;
- Bahwa Pemohon Kasasi telah membalikkan nama ke atas nama Ir. Suria Darma Ginting Suka, atas 2 (dua) bidang tanah tersebut, dan saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 405 dan 407 telah sah secara hukum menjadi milik Pemohon Kasasi Ir. Suria Darma Ginting Suka yang dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 62/K/TUN/2009, tanggal 26 Oktober 2009, jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 66/BDG/2008/PT TUN MDN, tanggal 13 Oktober 2008, jo. putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 56/G.Tun/2007/PTUN Mdn., tanggal 18 Maret 2008, yang bunyi semua amar putusan menolak gugatan Penggugat Zulkarnain Tanjung (Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding) (fotocopy putusan terlampir);
- Bahwa putusan Peradilan Tata Usaha Negara dan tingkat pertama sampai tingkat Mahkamah Agung RI yang menolak gugatan Penggugat Zulkarnain Tanjung, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) hal ini telah menguatkan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 405 dan 407 (objek perkara) adalah sah secara hukum;
- Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara telah bertentangan dengan Putusan. Pengadilan Tinggi Medan dan Putusan Pengadilan Lubuk Pakam yang mana hal ini telah membingungkan pertain keadilan;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan di depan persidangan yang menunjukkan

*Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*





**PDF**  
Complete

Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

# Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

...k berhasil membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa Tn. Sofyan Lubis sebagai Penjual dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Desember 2005 adalah pemilik sah atau kuasa sah atas 2 bidang tanah objek jual beli ;

Bahwa sebaliknya Tergugat I telah berhasil membuktikan dalil sangkalanya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya, tanah mana tidak pernah dialihkan kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. SURIA DARMA GINTING SUKA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ir. SURIA DARMA GINTING SUKA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **11 Februari 2015** oleh Syamsul Maqarif, S.H.,

*Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014*





**PDF**  
Complete

Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.

Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features

# Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

Ttd/ Syamsul Maarif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i ö ö ö ö ö .. Rp 6.000,00

2. R e d a k s i ö ö ö ö ö .. Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi ö ö ö .. Rp489.000,00

Jumlah ö ö ö ö ö Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1003.

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 2077 K/Pdt/2014

#### 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)