



**PUTUSAN**

Nomor 2328 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**SUMARTIONI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Sei Kera, Gang Rezeki C Nomor 15, Kelurahan Sei Kera Hulu, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Japansen Sinaga, S.H., M.Hum., dkk., Para Advokat, berkantor di Jalan Pancur Batu Nomor 1-AA, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n:

1. **PT PETISAH PHARMACEUTICAL INDUSTRI** (disebut PT Pepharin Ria), berkedudukan di Jalan H. Adam Malik Nomor 68, Kota Medan, diwakili oleh Masri, B.Sc., selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Altur Panjaitan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sersan Sani Nomor 992 A, Talang Aman Sekip Ujung, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2014;
2. **KIAT SUN**, bertempat tinggal di Jalan Sei Kera Gang Rezeki Nomor 1, Kelurahan Sei Kera Hulu, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan;
3. **Drs. HALIM KOSASIH**, bertempat tinggal di Jalan Bambu IV Nomor 21-C, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan;
4. **PT INTI SARI BUMI**, berkedudukan di Jalan Besar Dusun II, Deli Tua Namorambe, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, diwakili oleh Manat Butar Butar selaku Direktur; Ketiganya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rosmawati. S.H., Advokat, berkantor di Jalan Masjid Baru Nomor 4, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2011;

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II, III, dan IV/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

*Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan atas Penetapan sita jaminan Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. tanggal 5 Februari 2010 yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai Penetapan sita jaminan Nomor 338/CB/2010/Pdt.G/2009/PN Mdn./PN Lp tanggal 12 Februari 2010 dalam Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. di Pengadilan Negeri Medan, antara PT Pepharin Ria (sebagai Penggugat) melawan Kiat Sun, dkk., (sebagai Tergugat-Tergugat);
2. Bahwa semula Terlawan I (PT Pepharin Ria) berperkara dengan Terlawan II (Kiat Sun), Terlawan III (Drs. Halim Kosasih) dan Terlawan IV (PT Inti Sari Bumi), yang terdaftar dalam perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. di Pengadilan Negeri Medan;
3. Bahwa Terlawan I (PT Pepharin Ria) adalah sebagai Pemohon sita jaminan dalam Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN.Mdn, akan tetapi peletakkan sita jaminan tersebut salah dan keliru karena objek atau tanah yang telah diletakkan sita tersebut adalah milik Pelawan dan bukan milik Terlawan II, III dan IV;
4. Bahwa tanah yang diletakkan sita adalah pemilik sah Pelawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131, atas tanah seluas 3.677 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sedangkan yang disita adalah tanah seluas ± 1,5 ha (satu koma lima hektar) atau ± 15.000 m<sup>2</sup> (lima belas ribu meter persegi), jadi masih banyak tanah orang lain yang ikut diletakkan sita yang bukan milik Tergugat-Tergugat yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn.;
5. Bahwa adapun batas-batas tanah milik Pelawan yang ikut tersita oleh Pengadilan Negeri Medan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatas dengan rumah penduduk;
  - Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Bandar Khalifah;
  - Sebelah Timur : berbatas dengan rumah penduduk/tanah kosong;
  - Sebelah Barat : berbatas dengan rumah penduduk/tanah kosong;

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut, tidak didasarkan dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku karena tidak ada pemberitahuan yang jelas kepada Pelawan dan Pelawan baru mengetahui ada peletakan sita jaminan yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan pada bulan September 2011 setelah Pelawan memperoleh informasi melalui *handphone* dari Terlawan II (Kiat Sun) bahwa tanah milik Pelawan telah disita Pengadilan Negeri Medan berdasarkan permohonan Terlawan I (PT Pepharin Ria) dalam perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn.;
7. Bahwa kemudian Pelawan langsung mencek status Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 131 ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, tidak ditemukan adanya pemblokiran atau pemberitahuan dari Pengadilan Negeri manapun bahwa SHM Nomor 131 telah diletakkan sita jaminan, oleh karena itu jelas Penetapan sita jaminan Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. tanggal 5 Februari 2010 yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai Penetapan sita jaminan Nomor 338/CB/2010/Pdt.G/2009/PN.Mdn/PN Lp tanggal 12 Februari 2010 adalah tidak sesuai prosedur, bahkan dari Kepala Desa atau Camat pun tidak ada diberitahukan atau tidak ada diketahui oleh Kepala Desa atau Camat tentang adanya sita jaminan, akan tetapi dalam Penetapan sita jaminan ada terdaftar tanah dan bangunan milik Pelawan;
8. Bahwa jelas Terlawan II, III dan IV sama sekali tidak beriktikad baik terhadap Pelawan karena baru memberitahukan adanya sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Pelawan pada bulan September 2011, dan tidak memberitahukan pada saat diletakkannya sita jaminan, oleh karena itu Pelawan telah dirugikan dengan adanya sita jaminan dari pihak lain terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan;
9. Bahwa oleh karena itu Penetapan sita jaminan dalam Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. tanggal 5 Februari 2010 yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai dengan Penetapan sita jaminan Nomor 03/CB/2010/338/Pdt.G/2009/PN Mdn./PN Lp tanggal 12 Februari 2010 telah salah dan keliru, karena tanah dan bangunan tersebut bukanlah milik Tergugat-Tergugat dalam Perkara Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. dan sekarang sebagai Terlawan II, III dan IV, maka sita jaminan terhadap milik orang lain atau milik pihak ketiga adalah salah dan keliru oleh karena itu sita jaminan yang telah diletakkan tersebut harus diangkat kembali;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015



10. Bahwa kemudian atas peletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Pelawan yang tidak ada kaitan atau hubungan apapun dengan Para Terlawan atau tidak sebagai pihak Tergugat dalam Perkara Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. telah membawa akibat hukum kepada Pelawan, padahal Pelawan tidak ada hubungan apapun dalam Perkara antara Terlawan I melawan Terlawan II, III, dan IV, untuk itu wajar dan pantas sita jaminan yang telah diletakkan di atas tanah bangunan milik Pelawan harus diangkat kembali karena salah letak sita terhadap harta milik orang lain atau pihak ketiga;
11. Bahwa sita jaminan terhadap harta milik Pelawan yang tidak mempunyai hubungan apapun dalam Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN.Mdn, tetapi ikut diletakkan sita jaminan terhadap harta bendanya secara tidak profesional, jelas sangat merugikan Pelawan, baik kerugian materiil maupun kerugian moril akibat salah meletakkan sita terhadap harta milik Pelawan dan bukan harta Terlawan II, III dan IV;
12. Bahwa menurut hukum karena tidak ada hubungan Pelawan dengan Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. di Pengadilan Negeri Medan antara Terlawan I (Pemohon sita) sebagai Penggugat melawan Terlawan II, III, IV dan seterusnya sebagai Tergugat I, II, III dan seterusnya, adalah merupakan persoalan mereka sendiri, dan tidak boleh membawa akibat kerugian baik materiil maupun moril kepada Pelawan selaku pihak ketiga yang jelas-jelas pemilik sah tanah dan bangunan yang telah dimohon sita oleh Terlawan I (PT Peparin Ria), oleh karena itu wajar dan pantas bila sita jaminan yang telah diletakkan terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan dalam Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam harus diangkat kembali;
13. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan agar menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang jujur dan beriktikad baik;
14. Bahwa Pelawan juga memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan Pelawan adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang telah diletakkan sita jaminan di atasnya, yaitu:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 131 atas sebidang tanah seluas 3.677 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, terdaftar atas nama Sumartioni, S.E., (Pelawan);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Pelawan juga memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan demi hukum peletakan sita jaminan terhadap harta benda milik Pelawan adalah tidak sesuai dengan prosedural;
16. Pelawan juga memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan demi hukum peletakan sita jaminan terhadap harta milik Pelawan atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 adalah tidak sah dan tidak berharga menurut hukum;
17. Bahwa Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar memerintahkan kepada Juru sita untuk mengangkat sita jaminan atas peletakan sita jaminan terhadap harta milik Pelawan sesuai dengan Penetapan sita jaminan Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. tanggal 5 Februari 2010 yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai Penetapan sita jaminan Nomor 03/CB/2010/338/Pdt.G/2009/PN Mdn./PN Lp tanggal 12 Februari 2010 atas:
  - Sebidang tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 131, seluas 3.677 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, terdaftar atas nama Sumartioni, S.E.;
18. Bahwa Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menghukum Terlawan I (Pemohon sita) dan Terlawan II, III dan IV (Termohon sita) secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
19. Bahwa Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Niet Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding maupun kasasi;  
Bahwa berdasarkan penjelasan/uraian dan alasan hukum tersebut di atas, sudilah kiranya Hakim pada Pengadilan Negeri Medan berkenan untuk memutuskan perkara perlawanan ini, dengan amar putusan sebagai berikut:  
Primair:
  1. Menyatakan menerima gugatan perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan beriktikad baik;
  3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang telah diletakkan sita jaminan di atasnya, sesuai dengan:
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 131 atas tanah seluas 3.677 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, terdaftar atas nama Sumartioni, S.E. (Pelawan);

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan demi hukum pelaksanaan sita jaminan terhadap harta milik Pelawan atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 adalah tidak sesuai prosedural;
5. Menyatakan demi hukum peletakan sita jaminan terhadap harta milik Pelawan atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 adalah tidak sah dan tidak berharga menurut hukum;
6. Memerintahkan kepada juru sita untuk mengangkat sita jaminan atas peletakan sita jaminan terhadap harta milik Pelawan sesuai dengan Penetapan sita jaminan Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. tanggal 5 Februari 2010 yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai Penetapan sita jaminan Nomor 03/CB/2010/338/Pdt.G/2009/PN Mdn./PN Lp tanggal 12 Februari 2010 atas:
  - Sebidang tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 131, seluas 3.677 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, terdaftar atas nama Sumartioni, S.E.;
7. Menghukum Terlawan I (Pemohon Sita) dan Terlawan II, III, IV (Termohon Sita) secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding maupun kasasi;

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Terlawan I):

1. Perlawanan Pelawan salah alamat;
  - Bahwa persoalan pokok materi perlawanan Pelawan menyangkut sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn.;
  - Bahwa sita jaminan yang digugat Pelawan adalah sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. yang telah dinyatakan sah dan berharga sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 8 Maret 2010 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 20 Juli 2010 Nomor 132/PDT/2010/PT MDN dan putusan Mahkamah Agung Nomor 570 K/Pdt/2011 dan telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015

**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

- Bahwa keberatan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, di mana salah satu amar putusannya menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. seharusnya diajukan ke Mahkamah Agung melalui proses pemeriksaan peninjauan kembali atas putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap;
  - Bahwa oleh karena perlawanan diajukan Pelawan ke Pengadilan Negeri Medan, maka perlawanan Pelawan patut dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Objek perlawanan Pelawan tidak jelas (tidak sempurna);
- Bahwa wujud (*follow up*) setiap penetapan sita jaminan adalah pelaksanaan sita jaminan yang pelaksanaannya dibuat dalam berita acara sita jaminan;
  - Bahwa sita jaminan yang diajukan Pelawan adalah sita jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tanggal 5 Februari 2010 Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai dengan Penetapan sita jaminan Nomor 338/CB/2010/Pdt.G/2009/PN Mdn.-PN Lp tanggal 12 Februari 2010;
  - Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melaksanakan sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. adalah berdasarkan Penetapan Nomor 03/CB/2010/338/Pdt.G/2009/PN Mdn.-PN Lp tanggal 12 Februari 2010 dan pelaksanaannya dilakukan pada tanggal 16 Februari 2010, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) perkara Nomor 03/CB/2010/338/Pdt.G/2009/PN Mdn./PN Lp;
  - Oleh karena Pelawan mendalilkan perlawanannya kepada hal-hal yang tidak sesuai dengan penetapan-penetapan yang diterbitkan oleh Pengadilan, dan dalam petitum perlawanannya tidak jelas disebut penetapan mana yang salah tersebut, maka dipandang perlawanan Pelawan tidak jelas atau kabur, karena itu patut dan beralasan perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Perlawanan Pelawan tidak proporsional;
- Bahwa salah satu petitum dalam perlawanan Pelawan, supaya dinyatakan Pelawan adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang telah diletakkan sita jaminan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015



Nomor 131 seluas 3.677 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi)... dst;

- Bahwa pernyataan menyatakan sah kepemilikan sebidang tanah bukan diajukan dalam bentuk gugatan perlawanan atas sita jaminan, akan tetapi seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri dalam bentuk gugatan perkara biasa mengenai sengketa kepemilikan;
- Oleh karena tuntutan Pelawan diajukan tidak sebagaimana mestinya (tidak proporsional) maka patut perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Pihak-pihak dalam perlawanan tidak lengkap;

- Bahwa perkara perlawanan yang diajukan Pelawan menyangkut sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. Pihak-pihak dalam perkara tersebut, sebagai Penggugat adalah Terlawan-I melawan Terlawan-II, Terlawan-III, Terlawan-IV dan Tuah Leluasa. Seharusnya Tuah Leluasa juga harus turut dalam perlawanan ini, karena dirinya turut sebagai pihak dalam perkara Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. Karena nyatanya Tuah Leluasa tersebut tidak diikutsertakan dalam perlawanan ini, maka patut dinyatakan pihak-pihak dalam perlawanan ini tidak lengkap, karenanya patut perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 538/Pdt.Plw/2011/PN Mdn. tanggal 30 Mei 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak beralasan;
- Menolak perlawanan Pelawan;
- Mengukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp961.000,00 (sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 95/PDT/2013/PT MDN tanggal 29 Mei 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 24 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt/Kasasi/2014/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 24 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan I, II, III, dan IV/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 18 Agustus 2014;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Terlawan I/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 September 2014;

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

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

1. Fakta hukum;

a. Tentang legalitas peralihan hak milik atas objek sengketa atas nama Sumartioni, S.E.:

1) Bahwa pada tanggal 12 Januari 2009 telah terjadi Perikatan Jual Beli antara Sumartioni, S.E., (Pemohon Kasasi) dengan Kiat Sun (Turut Termohon Kasasi II) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 Tahun 2009 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Parningotan Simbolon, S.H., di Deli Serdang tentang jual beli atas tanah seluas 3.677 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang;

Akta Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa sudah merupakan bukti penuh dalam sistem peradilan Indonesia (*voldoende bewijs*);

2) Bahwa bukti Akta Pengikatan Jual Beli telah dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 252/2010 tanggal 28 Oktober 2010; Dengan adanya Akta Jual Beli tersebut, maka pemilikan hak atas objek sengketa oleh pihak ketiga (Pemohon Kasasi) menambah bukti penuh (*voldoende bewijs*) di pihak Pemohon Kasasi;

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015



3) Bahwa pemilikan hak atas objek sengketa telah disempurnakan dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 131 tanggal 4 November 2010 atas nama Sumartioni, S.E. (Pemohon Kasasi);

Dengan adanya Sertifikat Hak milik tersebut, telah menambah bukti pemilikan atas nama Sumartioni, S.E., bersifat memaksa (*voldoende bewijs*);

b. Tentang legalitas penetapan sita jaminan atas objek sengketa:

1) Bahwa adanya Akta Pengikatan Jual Beli pada tanggal 12 Januari 2009 antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I;

2) Bahwa Penetapan Sita Jaminan Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. tanggal 5 Februari 2010 yang dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai dengan Penetapan Sita Jaminan Nomor 338/CB/2010/Pdt.G/2009/PN Mdn./PN Lp tanggal 12 Februari 2010 dalam perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2009/PN Mdn. di Pengadilan Negeri Medan;

3) Bahwa Turut Termohon Kasasi II telah pernah diajukan Laporan Polisi dengan dugaan kriminal pengalihan atas objek sengketa yang diletakkan sita, akan tetapi pihak kepolisian telah menerbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/93.b/VIII/2013 tanggal 5 Agustus 2013;

Dengan segala uraian pembuktian di atas, maka secara faktual legalitas penetapan sita jaminan atas objek sengketa secara nyata tidak didukung bukti hukum yang cukup;

2. Masalah hukum;

Dengan segala uraian di atas maka masalah hukum dalam perkara ini adalah:

“Apakah Pemohon Kasasi telah menjadi pemilik yang sah atas objek sengketa berdasarkan adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 Tahun 2009 oleh karena pemilikan tersebut telah dilandasi iktikad baik?”;

3. Alasan-alasan Pemohon Kasasi;

a. Tentang keabsahan jual beli atas objek sengketa;

Bahwa dengan adanya:

a) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 Tahun 2009 antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi II dan;

b) Dengan dilanjutkannya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 252/2010 tanggal 28 Oktober 2010 atas objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi II serta;



c) Terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 131 tanggal 4 November 2010 atas nama Pemohon Kasasi;

Maka Putusan *Judex Facti* telah secara nyata salah menerapkan hukum pembuktian dengan telah adanya bukti penuh kepemilikan objek sengketa di pihak Pemohon Kasasi;

b. Tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 538/Pdt.Plw/2011/PN Mdn. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 95/PDT/2013/PT MDN;

Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* yang intinya bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa status kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131 pada tanggal 4 November 2010 berdasar tanggal terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 131 tanggal 4 November 2010, maka legalitas pemilikan objek sengketa atas nama Pemohon Kasasi dinilai belum sah. Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, karena peralihan hak atas objek sengketa sudah berjalan jauh sebelum peletakan sita jaminan atas objek sengketa *in casu* pihak Penjual (Turut Termohon Kasasi II) telah mendapat Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) tanggal 5 Agustus 2013 yang dalam perkara ini sempat diduga peralihan objek sengketa tersebut bersifat kriminal;

c. Sebagai bahan acuan dapat diajukan 2 (dua) Yurisprudensi Indonesia dengan uraian sebagai berikut:

1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2769 K/PDT/1995 tanggal 24 Juli 1996;

Kaidah Hukum:

Tanah milik pihak ketiga yang tidak diikutsertakan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam suatu gugatan, tidak dapat diletakkan sita jaminan;

2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 674 K/PDT/1989 tanggal 8 Desember 1990;

Kaidah Hukum:

Jiwa Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sejak terjadinya persetujuan tentang objek dan harga tanah, maka transaksi jual beli tanah telah terjadi dengan sah dan hak atas tanah langsung serentak berpindah dari kepemilikan penjual kepada pihak pembeli;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan uraian di atas, Pemohon Kasasi berkesimpulan bahwa putusan *Judex Facti* secara nyata tidak cukup mempertimbangkan fakta hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) yang berkaitan dengan inti sengketa perkara ini;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 24 Maret 2014 dan tanggapan memori kasasi tanggal 1 September 2014 serta dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan ternyata tidak salah menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi/Pelawan menjadi pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang atas nama Pemohon Kasasi/Pelawan sejak tanggal 4 November 2010, sedangkan sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam atas delegasi dari Pengadilan Negeri Medan telah dilakukan pada tanggal 16 Februari 2010 sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) Perkara Nomor 03/CB/2010/338/Pdt.G/2009/PN Mdn./PN Lp (bukti surat T-3);

Bahwa selain itu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 252/2010 tanggal 28 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Paraingotan Simbolon, S.H., PPAT di Kabupaten Deli Serdang (bukti Plw-5) yang mendasari diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Bandar Khalipah atas nama Pemohon Kasasi/Pelawan, terbukti pula bahwa peralihan hak atas tanah sengketa kepada Pemohon Kasasi/Pelawan baru dilakukan pada tanggal 28 Oktober 2010;

Bahwa dengan demikian sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan yang diletakkan atas tanah sengketa pada tanggal 16 Februari 2010, dilakukan lebih dahulu daripada peralihan hak atas tanah sengketa kepada Pemohon Kasasi/Pelawan maupun diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas nama Pemohon Kasasi/Pelawan, sehingga Pemohon Kasasi/Pelawan tidak berhak atas perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUMARTIONI, S.E., tersebut harus ditolak;

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUMARTIONI, S.E.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 Mei 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, 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 anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,00         |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h ...            | Rp500.000,00        |

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata,

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 2328 K/Pdt/2015

#### 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)



**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.**

NIP. 19610313 198803 1 003