



**PUTUSAN**

**Nomor 1717 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**OMAR ISMAIL LUBIS**, bertempat tinggal di Kampung Berdikari RT. 012/06 Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada HELMI, S.H., ARON NAIBAHO, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Deli Raya Nomor 9A Koja, Jakarta Utara 14220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 September 2011, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

**CHARLES MIDUK SOMARA LUMBAN TOBING**, bertempat tinggal di Jalan Kramat Kwitang III Nomor 39 A RT.001/006, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada MARSAULINA MANURUNG, S.H., dan HERLINA HUTAHAYAN, S.H.,M.H., Advokat dari kantor Uly Manurung, Herlina Hutahayan & Associates beralamat di Jalan Proklamasi Nomor 77 A Lantai Dasar, Jakarta Pusat 10320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 November 2011;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

dan

- 1. ENDRICO EDWARD**, bertempat tinggal di Jalan Tawakal IX Nomor 9 RT. 007/009 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Selatan, Jakarta Barat;
- 2. NURSITA TAMPUBOLON**, bertempat tinggal di Jalan Kerinci I Nomor 10 RT. 001/002, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- 3. MARULAM SAHAT LUMBAN TOBING**, bertempat tinggal di Jalan Kerinci I Nomor 10 RT. 001/002, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **PARULIAN LUMBAN TOBING, S.H.**, bertempat tinggal Jalan Kerinci I Nomor 10 RT. 001/002 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
5. **BUKTI M. LUMBAN TOBING**, bertempat tinggal di 1830 Sugar Pine Colton L.A 92324, USA;
6. **PUSPARIA LUMBAN TOBING**, bertempat tinggal di Jalan Kerinci I Nomor 10 RT. 001/002 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terbanding/Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat membeli tanah dari Sihar Lumban Tobing seluas 400 m<sup>2</sup> terletak di Sunter Jaya, bersertifikat HGB Nomor 3990 tanggal 5 September 2001 surat Ukur Nomor 0814/2001 luas 200 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Nomor 3991 tanggal 5 September 2001 Surat Ukur Nomor 0813/2001 luas 200 m<sup>2</sup> yang beralamat di Sunter Jaya RT. 007/03 Blok D9 Nomor 27 dan Nomor 28 seharga Rp700.000.000,00 dan sudah dibayar lunas;
2. Bahwa dalam pembataraan tanah tersebut penjual dalam penerima uang dipercayakan kepada keponakannya yang bernama :

Nama : Endrico Edwar;

Pekerjaan : Swasta;

Alamat : Jalan Tawakal IX/9 RT. 007/009, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Selatan, Jakarta Barat;

Nomor KTP : 09.5202.021170.0254;

Hal ini dibenarkan oleh isteri dan anak-anaknya sesuai dengan pernyataan tanggal 3 November 2008 serta pernyataan Endrico Edward sendiri di hadapan Notaris Pranata Nusantara, S.H tanggal 16 Oktober 2006 Nomor 267/LEG/X/2008;

Hal. 2 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada saat akan dibuat Akta Jual /beli, Penggugat belum siap uang untuk membayar pajak dan atas kesepakatan penjual dan pembeli pembuatan Akte Jual Beli untuk sementara waktu ditunda;
4. Bahwa dalam penundaan sementara pembuatan Akta Jual Beli, Penjual yaitu Sihar Lumban Tobing mengalami serangan stroke parah, tidak lama kemudian penjual Suhar Lumban Tobing meninggal dunia;
5. Bahwa pada saat penjual masih sehat menyepakati penundaan pembuatan Akta Jual beli sempat menandatangani salah satu akta jual beli di Notaris;
6. Bahwa semenjak penjual meninggal dunia anaknya yang bernama Chares Miduk Lumban Tobing/Tergugat I tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dengan alasan yang menjual tanah tersebut adalah ayahnya/bapaknya bahkan ia Charles Miduk Lumban Tobing/Tergugat I mengaku anak satu-satunya dari penjual, hal ini tidak benar, hal ini menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat I untuk tidak mau menandatangani Akta Jual Beli tanah tersebut;
7. Bahwa semenjak Penjual meninggal dunia, para turut Tergugat II,III dan IV juga tidak merealisasikan penandatanganan Akta Jual Beli bersatu, hingga diajukan gugatan ini, padahal para Turut Tergugat sudah berjanji untuk membantu masalah penandatanganan Akta Jual Beli dimaksud bahwa Charles Miduk Lumban Tobing pernah datang ke Notaris Pranata Nusantara untuk minta kompensasi penjualan tanah tersebut kepada pembeli, adalah salah alamat yang seharusnya minta kompensasi ke ayahnya Sihar Lumban Tobing;
8. Bahwa Charles Miduk Lumban Tobing/Tergugat I menuntut surat wasiat yang dibuat oleh Notaris FK. Makahanap,SH SPN Nomor 3 tanggal 10 Mei 2006 telah mendapat bagian dari perusahaan yang mengelola dan pemilik dari Hotel Adhirama;  
Hotel yang terletak di Jalan Menteng Raya Nomor 70 sebesar 15% dengan demikian Charles Miduk Lumban Tobing sudah mendapatkan bagian dari harta yang diwariskan oleh ayahnya. Tetapi Charles Miduk Lumban Tobing mempunyai itikad tidak baik seharusnya menghormati apa yang dilakukan oleh Bapaknya yaitu Jual Beli Tanah tersebut adalah hasil harta bersama perkawinan antara Sinmar Lumban Tobing dengan Nursita Tampubolon dengan menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
9. Bahwa apabila Tergugat I lalai/tidak mau melaksanakan putusan pengadilan maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk memberikan sanksi kepada Tergugat I

Hal. 3 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 per hari keterlambatan/lalai melaksanakan putusan pengadilan;

10. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang baik harus dilindungi oleh Hukum sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/SIP/1958 jo Nomor 52 K/SIP/1975 jo Nomor 1237 K/SIP/1973;

Bahwa oleh karena fakta hukum bahwa Charles Miduk Lumban Tobing/Tergugat dan almarhum ayahnya belum juga menyelesaikan Akta Jual Beli tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I untuk menandatangani Aket Jual Beli yang belum diselesaikan oleh almarhum Sihar Lumban Tobing;
3. Menghukum Turut Tergugat II, III, IV dan V untuk menandatangani Akta Jual Beli yang belum diselesaikan oleh almarhum Sihar Lumban Tobing;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,00 per hari keterlambatan;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa pada persidangan tanggal 19 November 2009 Penggugat telah mengajukan permohonan perubahan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Sihar Lumban Tobing seluas 400 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan identitas sebagai berikut :
  - a. Tanah seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) terletak di Jalan Sunter Jaya Barat I Blok D9 Nomor 27 RT. 007/03 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sesuai dengan Sertifikat HGB Nomor 3990 tertanggal 5 September 2001, Surat Ukur Nomor 0814/2001 luas 200 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Nomor 3991 tanggal 5 September 2001 tercatat atas nama Sihar Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing;
  - b. Tanah seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) terletak di Jalan Sunter Jaya Barat I Blok D9 Nomor 28 RT. 007/03 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sesuai dengan sertifikat HGB Nomor 3991 tertanggal 5 September 2001, Surat Ukur Nomor 0813/2001 tercatat atas nama Sihar Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing;

Hal. 4 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013

#### 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

Kedua bidang tanah tersebut sebagaimana telah diuraikan di atas a dan b telah dibayar lunas oleh Penggugat seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

2. Bahwa dalam pembayaran tanah tersebut penjual dalam hal ini almarhum Sihar Lumban Tobing dalam penerimaan uang pembayarannya yang dipercayakan kepada keponakan penjual yaitu Endrico Edwar dalam hal ini Turut Tergugat I;

Hal ini dibenarkan oleh isteri pertama dan anak-anak Almarhum SIHAR LUMBAN TOBING sesuai dengan surat pernyataan tertanggal 3 November 2008, serta pernyataan Turut Tergugat I (Endrico Edward) sendiri di hadapan Notaris Pranata Nusantara, S.H., tertanggal 16 Oktober 2006;

3. Bahwa untuk selanjutnya pada saat akan dijual akta jual beli, keuangan Penggugat belum siap uang untuk membayar pajak dan atas tanah tersebut dan atas kesepakatan kedua belah pihak Penjual dan Pembeli, pembuatan Akta Jual Beli untuk sementara waktu dilakukan penundaan;
4. Bahwa dalam proses waktu penundaan sementara pembuatan Akta Jual Beli, penjual yaitu Sihar Lumban Tobing mengalami serangan stroke parah yang tidak lama kemudian penjual (Sihar Lumban Tobing) meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 14 Oktober 2006;
5. Bahwa semenjak penjual (Sihar Lumban Tobing) meninggal dunia anaknya yang bernama Chares Miduk Lumban Tobing, sudah diminta Penggugat untuk menandatangani akta Jual Beli tersebut, namun hingga gugatan ini didaftarkan Tergugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli tersebut dengan alasan yang menjual tanah tersebut adalah ayahnya, bahkan Tergugat/Charles Miduk Somara Lumban Tobing, hal tersebut sangatlah tidak benar dan menunjukkan etika tidak baik dari Tergugat untuk tidak mau menandatangani Akta Jual Beli tanah tersebut, padahal Tergugat hadir dan menyaksikan proses Jual Beli kedua bidang tanah tersebut milik orang tuanya (Sihar Lumban Tobing);
6. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi haknya secara Hukum sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/SIP/1958 jo Nomor 52 K/SIP/1975 jo Nomor 1237 K/SIP/1973;
7. Bahwa tindakan Tergugat Charles Miduk Simara Lumban Tobing, yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

Hal. 5 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



8. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti autentik dan sah dalam hal pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan terhadap almarhum Sihar Lumban Tobing semasa hidupnya mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dalam memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, perlawanan, dalam perkara *a quo* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Bahwa apabila Tergugat lalai/tidak mau melaksanakan putusan pengadilan, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan sanksi terhadap Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan/kelalaian dalam melaksanakan putusan pengadilan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari keterlambatan dihitung sejak putusan mempunyai hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi sesuai dengan undang-undang;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan orang tua Tergugat/Sihar Lumban Tobing atas 2 (dua) bidang tanah seluas 400 m2 (empat ratus meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 3990 dan HGB Nomor 3991 atas nama Sihar Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing berdasarkan bukti-bukti yang ada adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat/Charles Miduk Somara Lumban Tobing yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli kedua Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Sertifikat HGB Nomor 3991 adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat/Charles Miduk Somara Lumban Tobing untuk menandatangani Akta Jual Beli yang belum dilaksanakan/diselesaikan oleh orang tua Tergugat almarhum Sihar Lumban Tobing di hadapan Pejabat yang berwenang;
6. Menghukum Turut Tergugat II, III, IV, V dan VI untuk menandatangani Akta Jual Beli yang belum diselesaikan/dilaksanakan oleh almarhum Sihar Lumban Tobing di hadapan Pejabat yang berwenang;
7. Bahwa setidak tidaknya dengan kekuasaan dan kewibawaan Pengadilan Negeri Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara *a quo* memerintahkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Sertifikat HGB Nomor 3991 yang belum dilaksanakan/diselesaikan oleh almarhum Sinar Lumban Tobing;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding perlawanan/*verzet*;
9. Menghukum Tergugat/Charles Miduk Somara Lumban Tobing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari akibat keterlambatan/kelalaian dalam melaksanakan putusan;
10. Menghukum Tergugat dan seluruh Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain;

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

*Exeptie Plurium Litis Consotium* (gugatan Kurang Pihak) :

1. Bahwa Tergugat dengan ini mengajukan *Exeptie Plurium Litis Consotium* (gugatan kurang pihak), oleh karena Penggugat tidak mengikut sertakan atau menggugat Notaris Pranata Nusantara, S.H., sesuai dengan butir 2 gugatan Penggugat, apalagi penerimaan uang pembelian tanah *a quo* menurut Penggugat di dalam positanya berlangsung di kantor serta disaksikan Notaris Pranata Nyusantara, S.H., yang telah terjadi kegagalan satu Akta Jual Beli yang tidak Penggugat sebutkan nomor dan tanggalnya di dalam surat gugatan dengan demikian gugatan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima oleh karenanya kurang pihak (Notaris juga harus digugat);
2. Gugatan Penggugat adalah *Obscuur Libel* alias kabur dan tidak jelas; Bahwa di dalam posita dan petitum, Penggugat tidak jelas menyatakan apakah kuasa Penggugat sekarang meneruskan gugatan dengan kuasa terdahulu, yakni Soemono, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Benda Jaya Timur Blok S Nomor 2 Duren Sawit Jakarta Timur tidak ada penjelasan, karena judul gugatan adalah perubahan gugatan, dengan demikian gugatan ini harus ditolak setidaknya-tidaknya dikesampingkan oleh karena telah mengandung ketidak jelasan serta ketidak pastian dari kuasa Penggugat terdahulu, kepada kuasa hukum yang sekarang, dan juga

Hal. 7 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



tentang hal-hal mana saja yang dirubah dan yang tidak dirubah tidak jelas, sehingga gugatan menjadi tidak terang dan tidak jelas alias kabur (*Obscuur Libel*);

Begitu juga dengan status hukum dari turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat VI tidak dijelaskan dalam gugatan, apalagi tanah *a quo* tertulis hanya atas nama dari (almarhum) Sihar Lumban Tobing dan Tergugat yakni Charles Miduk Somar Lumban Tobing, S.H;

3. *Preemptoire Exeption*

Bahwa adalah aneh kalau Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena dari awal terjadinya pertemuan yang menurut pengakuan penggugat telah terjadi/dibuat 1 (satu) surat Akta Jual Beli SHGB dengan tidak ada nomornya atau tidak jelas dan batas-batas tanah yang mana yang akan dibuatkan surat Akta Jual Belinya tidak jelas, pada tanah yang dibelinya dari ayah Tergugat yakni Sinar Lumban Tobing (alm semasa hidupnya dalam gugatan terdahulu dan tidak dijelaskan atau tidak juga tidak jelas, juga tidak menjelaskan mengenai tanah SHGB serta surat ukur dan batas-batas tanah yang mana yang telah dibuatkan surat akta jual belinya tidak jelas seperti dalam gugatan sekarang, yang mengakibatkan Tergugat menjadi rugi atas ulah Penggugat yang beritikad buruk tersebut, karena kemudian Tergugat tidak dapat menikmati barang berupa tanah yang belum dibuatkan akta jual belinya dan hasil penjualan tanah yang sudah dibuatkan akta jual belinyapun selaku pemilik tidak dapat dinikmati Tergugat dan ternyata sudah dikuasai Penggugat saat ini tanpa ijin Tergugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah kurang pihak, kabur dan sangat tidak relevan atau berlebihan dan oleh karenanya haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* adalah merupakan korban atau sebagai pihak yang telah dirugikan Tergugat Rekonvensi, karena ke-2 (dua) buah sertifikat milik Penggugat Rekonvensi berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> yang terletak di Sunter Jaya RT. 007/03 Blok D 9 Nomor 27 dan Nomor 28 sesuai SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 yang masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup> yang tanpa memberitahukan dengan jelas batas-batas tanah *a quo*, dan sudah dikuasai Tergugat Rekonvensi berikut surat-surat pendukung yang lain tanpa dasar hukum yang sah, dan mengaku-ngaku pula telah membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi sementara Penggugat Rekonvensi tidak pernah



membicarakan apalagi untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi;

Maka dalam hal ini jelas terlihat dan telah terjadi perbuatan melawan hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu dengan cara membuat Akta Jual beli tanpa sepengetahuan serta tanpa seijin Penggugat Rekonvensi dan langsung menguasai tanah milik seluas 400 m<sup>2</sup> berikut surat-suratnya yang terdiri dari SHGB Nomor 3390 sesuai SHGB Nomor 3391 yang masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup> berikut surat-surat pendukung yang lain seperti PBB dengan cara rekayasa;

2. Bahwa ke-2 (dua) bidang tanah tersebut adalah dibeli semasa hidup ibu kandung Penggugat Rekonvensi yang bernama Maria Tambunan, S.H., sebagai penghasilan dari pembayaran Lawyer fee sesuai profesinya sebagai Advokat/Pengacara dan Penggugat Rekonvensi sangat terkejut menerima dan membawa gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa ke-2 (dua) SHGB milik Penggugat Rekonvensi telah berada pada Tergugat Rekonvensi (vide butir 1 gugatan Penggugat Konvensi). Bahwa oleh karena jual beli yang diakui Tergugat Rekonvensi yang tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi apalagi tanpa ijin atas salah satu dari SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 telah terjadi, dengan ini Penggugat Rekonvensi minta dibatalkan karena telah bertentangan dengan Pasal 1320 BW yang berbunyi :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa oleh karena dalam hal ini Penggugat Rekonvensi telah dipaksa oleh Tergugat Rekonvensi untuk menandatangani Akta Jual Beli yang tidak pernah disepakatinya untuk suatu hal tertentu telah membuktikan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sangat bertentangan dengan hukum dan dengan demikian jual beli sudah merupakan suatu paksaan dan penipuan dan haruslah dibatalkan dan telah menjerus ke ranah Pidana;

Oleh karenanya patutlah Tergugat Rekonvensi segera mengembalikan kedua buah SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 serta semua surat-surat pendukung lainnya antara lain PBB, Surat Ukur yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi tanpa syarat setelah putusan ini dibacakan;



3. Bahwa seandainya pun Tergugat Konvensi telah membayar pembelian atas ke-2 (dua) bidang tanah kepada orang lain (Turut Tergugat I Rekonvensi) quad non sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Konvensi namun bukan berarti Penggugat Rekonvensi yang tidak tahu menahu atas tindakan hukum yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi dengan orang yang tidak berhak atas tanah *a quo* begitu saja tunduk dan mengikuti keinginan Tergugat Rekonvensi, dan cara-cara seperti ini adalah tidak benar dan sangat bertentangan dengan hukum dan harus ditolak;
4. Bahwa oleh karena antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi tidak pernah melakukan hubungan hukum atas ke-2 (dua) bidang tanah *a quo* maka patut dan wajarlah Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan ke-2 (dua) bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> tersebut berikut SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 serta surat-surat lain seperti PBB tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sesuai dengan mana yang tercantum di dalam ke-2 (dua) SHGB yakni Sihar Lumban Tobing (ayah Penggugat Rekonvensi) dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi) tersebut setelah putusan ini dibacakan tanpa syarat, serta kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sejak Tergugat Rekonvensi menguasai tanah *a quo* sejak 14 Oktober 2006 hingga saat ini, karena tidak dapat menikmati hasil sewa tanah tersebut selama 3 tahun terakhir ini yakni menjadi 3 x Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
5. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat/Rekonvensi tidak mengalihkan ke-2 (dua) bidang tanah tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar diletakkan sita *Revindicoir Beslag* (tanah milik Tergugat untuk dikembalikan Tergugat Rekonvensi) terlebih dahulu atas ke-2 (dua) bidang tanah yang terletak di Sunter Jaya RT. 007/03 Blok D9 Nomor 27 dan Nomor 28 sesuai SHGB 3390 dan SHGB Nomor 3391 serta berikut bangunan yang ada di atasnya atas nama Sihar Lumban Tobing (ayah Penggugat Rekonvensi) dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi);
6. Bahwa karena gugatan Rekonvensi ini adalah didasarkan pada bukti-bukti autentik dan untuk itu Penggugat Rekonvensi memohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet* maupun banding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan bahwa sita Revindicatoir /beslag adalah sah dan berharga;
4. Membatalkan Akta Jual Beli atas salah satu SHGB diantara Nomor 3390 dan Nomor 3391 atas nama Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi) dan Sinar Lumban Tobing (alm) serta menyatakan bahwa jual beli apapun yang menurut Tergugat Rekonvensi pernah dilakukan adalah perbuatan yang tidak halal dan memaksakan diri karena sangat bertentangan dengan Pasal 820 B tentang sahnya suatu perjanjian;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan ke-2 (dua) buah Sertifikat /tanah seluas 400 m<sup>2</sup> yang masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Sunter Jaya RT. 007/03 Blok D 9 Nomor 27 dan Nomor 28 sesuai dengan SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 serta semua surat-surat pendukung lainnya antara PBB, Surat Ukur atas nama Sinar Lumban Tobing (ayah Penggugat Rekonvensi) dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi) yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi serta mengosongkan tanpa syarat setelah putusan ini dibacakan;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar :
  - Kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi atas ulah Tergugat Rekonvensi melakukan jual beli dengan cara paksaan atau penipuan, yaitu menguasai 2 (dua) bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> yang masing-masing SHGB seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Sunter Jaya RT.007/03 Blok D 9 Nomor 27 dan Nomor 28 sesuai SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 atas nama Sihar Lumban Tobing (ayah Penggugat Rekonvensi) dan /Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi), selama ± 3 tahun yakni sejak Oktober 2006 apabila disewakan/tahun Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
  - Akibat Tergugat Rekonvensi yang tanpa dasar hukum telah menguasai tanah seluas 400 m<sup>2</sup> dan ke-2 (dua) buah SHGB milik Penggugat Rekonvensi serta ayah Penggugat Rekonvensi almarhum sejak tanggal diantaranya akta jual beli diantaranya salah satu SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 kepada Penggugat Rekonvensi, yang soal total kerugian sejak jual beli yang bertentangan dengan hukum tersebut;

Hal. 11 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Kerugian Penggugat Rekonvensi, karena tanahnya tidak dapat dinikmati sejak akta jual beli atas salah satu SHGB milik Penggugat Rekonvensi dan ayahnya Sinar Lumban Tobing (alm) yang dibuat di hadapan Notaris dimana Akta Jual Beli diantara salah satu SHGB Nomor 3390 dan SHGB Nomor 3391 yang belum disebut Tergugat dan jumlahnya akan diserahkan nanti saat pembuktian;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet* maupun banding atau kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 85/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut tanggal 04 Mei 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Tentang Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat ditolak seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan untuk sebahagian;
- Menyatakan Penggugat Konvensi sebagai Pembeli yang beriktikat baik dan harus dilindungi sesuai dengan undang-undang;
- Menyatakan Jual Beli antara Penggugat Konvensi dengan Sihar Lumban Tobing (orang tua Tergugat) atas 2 (dua) bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 3990 dan HGB Nomor 3991 atas nama Sihar Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Charles Miduk Somara Lumban Tobing yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli untuk kedua Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Sertifikat HGB Nomor 3991 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat Charles Miduk Somara Lumban Tobing untuk menandatangani Akta Jual Beli yang belum dilaksanakan /diselesaikan oleh orang tua Tergugat (Alm. Sihar Lumban Tobing) dihadapan pejabat yang berwenang;
- Menghukum Tergugat Charles Miduk Somara Lumban Tobing untuk membayar uang paksa sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari akibat keterlambatan /kelalaian dalam melaksanakan putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

Hal. 12 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi ditolak seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.421.000,00 (dua juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 652/PDT/2010/PT.DKI tanggal 24 Maret 2011 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 85/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut., tanggal 04 Mei 2010 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat ditolak seluruhnya;

Dalam Konvensi :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi bersalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Membatalkan Akta Jual Beli SHGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 atas nama Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi) dan Sihar Lumban Tobing (almarhum) serta menyatakan bahwa Jual Beli apapun yang menurut Tergugat Rekonvensi pernah dilakukan adalah perbuatan yang tidak halal dan memaksakan diri karena sangat bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya suatu perjanjian;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan ke-2 (dua) buah Sertifikat Tanah seluas 400 M<sup>2</sup> yang masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Sunter Jaya RT.007/03 Blok D 9 Nomor 27 dan Nomor 28 sesuai dengan Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Sertifikat HGB Nomor 3991 serta semua surat-surat pendukung lainnya antara lain PBB, Surat Ukur atas nama Sihar Lumban Tobing (Ayah Penggugat Rekonvensi) dan Charles

Hal. 13 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi) yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi serta mengosongkan tanpa syarat;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar :

- Kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi atas ulah Tergugat Rekonvensi melakukan Jual Beli dengan cara tidak sah yaitu menguasai 2 (dua) bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> yang masing-masing Sertifikat HGB seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Sunter Jaya RT.007/03 Blok D 9 Nomor 27 dan Nomor 28 sesuai Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Sertifikat HGB Nomor 3991 atas nama Sihar Lumban Tobing (Ayah Penggugat Rekonvensi), dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Penggugat Rekonvensi), selama ± 3 (tiga) Tahun yakni sejak Oktober 2006 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 September 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2011 diajukan permohonan kasasi tanggal 28 September 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 85/Pdt/G/2009/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Oktober 2011;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding dan Para Turut Terbanding/Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI pada tanggal 4 November 2011;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 November 2011;

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-

Hal. 14 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

- Bahwa mengenai keterangan saksi Mahmudin Lubis tersebut adalah tidak benar atau bohong besar, karena Pembanding tidak pernah kenal ataupun melihat Saksi Mahmudin Lubis, apalagi melihat transaksi pembayaran terhadap Sinar Lumban Tobing almarhum. Sebagaimana didalilkan oleh Terbanding tentang uang pembayaran yang katanya Sihar Tobing mempercayakan penerimaan pembayaran tanah tersebut kepada Turut Terbanding I (Endrico Edward);
- Dimana dalam kesaksian Mahmuddin Lubis tak satupun bantahan yang dapat dilakukan oleh Pembanding yang saat ini sebagai Pemohon Kasasi dan menyatakan tidak pernah kenal dengan saksi yang nyata-nyata di persidangan Mahmuddin Lubis di dalam pembayaran ada 2 (dua) kali Pembanding menyaksikan pembayaran atas tanah SHGB 3990 dan SHGB 3991 namun pada saat dilakukan pembayaran Pemohon Kasasi;
- Bahwa adapun mengenai Penetapan Perwalian Nomor 322/Pdt/1996/PN.Jkt.Pusat, tanggal 17 September 1996 Sihar Lumban Tobing ditetapkan sebagai Wali dari Charles Miduk Somara Lumban Tobing (Tergugat) adalah memang benar karena Tobing yang pada saat itu ia masih di bawah umur;
- Masalah perwalian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sangat tidak masuk akal yang mana mengapa baru Juni 1996 baru diurus perwalian dan ini sangat diragukan kebenarannya seolah-olah ini hanya rekayasa Pembanding dan hingga saat ini Pembanding masuk Tahap Kasasi untuk masalah perwalian yang mana di Pengadilan Negeri Pembanding tidak dapat diajukan sebagai pewaris dari Alm Silarhumban Tobing dan di Pengadilan Tinggi dikuatkan putusan Pengadilan Negeri.
- Akan tetapi di dalam Penetapan Perwalian Nomor 322/Pdt/1996/PN.Jkt.Pusat, tanggal 17 September 1996 tersebut tidak ada disebutkan mengenai penjualan 2 (dua) bidang tanah aquo, oleh karena secara nyata Sihar Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing tidak pernah menjual dua bidang tanah tersebut kepada siapapun;
- Akan tetapi perwalian tersebut ini sangat kontroversi dengan apa yang dilakukan Pembanding dimana Halaman 6 Butir ke-2 menyatakan

Hal. 15 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



Pembanding masih di bawah umur sementara dalam butir ke-3 tidak disebutkan mengenai penjualan-penjualan 2 bidang tanah maka ini jelas sangat tidak ada Relefansinya antara perwalian dengan penjualan tanah dan ini sudah tidak masuk akal, bagaimana masalah perwalian dikaitkan dengan penjualan 2 Bidang Tanah sehingga sangat tidak beralasan;

- Bahwa bukti-bukti yang disajikan Terbanding sangatlah aneh dan kontradiktif dikaitkan dengan Pasal 1865 BW tentang pembuktian pada umumnya, karena Pembanding sebagai pemilik dari kedua bidang tanah tersebut tidak pernah mengetahui kalau ke-2 Surat Hak Guna Bangunan milik Pembanding tersebut sudah berpindah tangan kepada Terbanding, sementara Akta Jual Beli tidak pernah ditandatangani oleh Pembanding, namun Terbanding mengatakan bahwa Jual Beli antara Terbanding sudah dilakukan, sementara Terbanding dengan Ayah Pembanding (Sihar Lumban Tobing) tidak pernah ketemu sesuai dengan pengakuan Terbanding (Omar Ismail Lubis) saat acara sidang ditempat pada hari Jumat, tanggal 5 Maret 2010 di lokasi tanah Pembanding yang sudah dikuasai tanpa ijin oleh Terbanding;
- Bahwa bukti-bukti yang diajukan Terbanding sangatlah aneh dan Kontradiksi ini sangat aneh dan tidak bijaksana sudah adanya transaksi untuk pembayaran tanah dan sudah lunas, maka kewajiban penjual untuk menyerahkan tanah SHGB 3990 dan SHGB 3991 dan semenjak awal Pembanding tidak pernah mengetahui lokasi tanah tersebut dan No SHGB yang dipermasalahkan juga salah sasaran dan kurang tepat dimana dalam jawaban Pembanding selaku mempermasalahkan SHGB 3991 dan SHGB 3990 dan ini tidak dipertimbangkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi sama sekali dan seharusnya ini harus dijadikan pertimbangan dengan bagaimana yang merasa memiliki tanah tidak mengetahui Nomor sertifikatnya tanah yang dipermasalahkan dan tidak mengetahui lokasi sama sekali;
- Menimbang, bahwa mengenai Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat hanya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menguatkan putusan;
- Bahwa apa yang semestinya dan patut menurut hukum sudah tidak perlu dipermasalahkan sebab hakim pengadilan negeri tingkat pertama dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah sangat tepat dan jelas dan menerapkan hukum yang seharusnya pengadilan Tinggi Jakarta hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Hal. 16 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama melakukan kekeliruan dan tidak cermat dalam menilai tentang sahnya suatu jual beli tanah. Seharusnya jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3990 dan Nomor 3991 dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dan dihadapan saksi-saksi, namun hal ini tidak pernah dilaksanakan dan tidak ada Akta Jual Beli yang sah yang dimiliki Terbanding semula Penggugat yang dapat perlihatkan sebagai bukti dalam persidangan;  
Terjadinya kesepakatan jual beli disebabkan karena suatu yang halal dan kesepakatan terjadi antara kedua belah pihak saling setuju untuk mengadakan jual beli tidak ada kewajiban untuk saling bertemu antara penjual dan pembeli namun sebaliknya antara penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajiban masing-masing;  
Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3990 dan Nomor 3991 tersebut tercantum masih atas nama Sihar Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing/Pembanding semula Tergugat, sementara Tergugat Charles Miduk Somara Lumban Tobing/Pembanding semula Tergugat sendiri tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli;  
Sementara Hal 6 sementara Akta Jual Beli tidak pernah ditandatangani oleh Pembanding tersebut, ini sudah sangat memalukan, kalau Akta sudah ditandatangani, bagaimana mungkin gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang artinya sudah tidak ada masalah yang perlu untuk di selesaikan, namun Silarhumban Tobing sebenarnya sudah menandatangani apapun yang menjadi kewajibannya, hanya Pembanding yang tidak taat kepada orang tuanya oleh karenanya Pembanding tidak layak disebut sebagai ahli waris;
- Bahwa dalam surat gugatan tidak jelas, tangga, bulan dan tahun jual beli yang dilaksanakan;
- Jual beli tersebut telah dilaksanakan terhitung sejak adanya kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Sihar Lumban Tobing dan dimulai dengan adanya pembayaran pembelian tanah tersebut sesuai dengan bukti-bukti pembayaran yang berupa kwitansi bermaterai dan bukti-bukti lain yang terkait dengan pembelian tanah tersebut dimulai dengan pembayaran tanggal 6 Februari 2006, dan pembayaran terakhir tanggal 26 September 2006, sebagaimana telah dibuktikan pada persidangan pengadilan tingkat pertama dan hal tersebut diakui serta tidak terbantahkan oleh para pihak dan saksi-saksi yang mengetahui peristiwa tersebut;

Hal. 17 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semua Penggugat dalam persidangan tidak sah karena tidak ada bukti bahwa orang tua Tergugat Miduk Somara Lumban Tobing (Sihar Lumban Tobing) telah menerima uang. Menurut Majelis Hakim Tingkat Banding keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3990 dan Nomor 3991 terletak di Sunter Jaya RT.007/03 Blok D9 Nomor 27 dan Nomor 28 milik Miduk Somara Lumban Tobing/Pembanding semula Tergugat ada pada Terbanding semula Penggugat merupakan perbuatan illegal, karena hal ini terjadi setelah orang tua Pembanding semula Tergugat meninggal dunia. Bahwa selain hal itu, Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang tidak beriktikad baik, yang tidak layak mendapat perlindungan hukum;
- Adanya transaksi jual-beli sipembeli menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati dan si penjual menyerahkan benda atau barang yang telah disetujui baik itu berupa surat-surat maupun surat berharga lainnya, dan apabila Pemohon Kasasi mengusai tanpa izin bagaimana mungkin dari hasil laporan kepolisian tidak ditindaklanjuti oleh pihak yang berwajib, namun sebaliknya pemohon Kasasi sudah menyerahkan bukti transfer dan Cek kepada pihak kepolisian atas nama perusahaan Pemohon Kasasi dan langsung diterima oleh Sihar Lumban Tobing. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama melakukan kekeliruan, tidak cermat dalam menilai sah tidaknya suatu jual beli, karena jual beli yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat tidak memenuhi syarat sahnya suatu jual beli. Bahwa benda tidak bergerak seperti tanah dan rumah di atasnya, tidak boleh dijual oleh orang yang tidak berhak atas benda tersebut, karena ternyata jual beli dilakukan setelah Sihar Lumban Tobing (Ayah Pembanding semula Tergugat) meninggal dunia. Dan kalau memang ada jual beli pastilah Almarhum Sihar Lumban Tobing memberitahukan Pembanding semula Tergugat, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3990 dan Nomor 3991, terletak di Sunter Jaya RT.007/03 Blok D9 Nomor 27 dan Nomor 28 tercantum resmi atas nama Sihar Miduk Somara Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing/Pembanding semula Tergugat dan memang harus mendapat persetujuan Charles Miduk Somara Lumban Tobing/Pembanding semula Tergugat, karena Sertifikat tersebut masih atas namanya sendiri (vide bukti P-8 dan P-9, karena kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3990 dan Nomor 3991 terletak di Sunter Jaya

Hal. 18 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



RT.007/03 Blok D9 Nomor 27 dan Nomor 28 ada dalam penguasaan Terbanding semula Penggugat;

Dalam transaksi pembayaran memang sudah dipercayakan kepada Termohon I (Endrico Edward) ini sudah jelas dengan adanya pernyataan dari Termohon Kasasi II dan sanggup untuk mempertanggung jawabkan atas apa yang telah diamanatkan Sihar lumbantobing dan atas laporan Termohon Kasasi ke pihak Kepolisian hingga saat ini tidak dapat dibuktikan dan hanya akal-akalan untuk memperlambat proses persidangan dan kami sudah siapkan laporan balik atas laporan Pembanding yang nyata-nyata dalam laporan tidak dapat dipertanggung jawabkan akan kebenarannya.

Bahwa adapun mengenai penetapan perwalian Hal 6;

Akan tetapi didalam Penetapan Perwalian Nomor 322/Pdt/1996/PN.Jkt.Pusat, tanggal 17 September 1996 tersebut tidak ada disebutkan mengenai penjualan 2 (dua) bidang tanah aquo, oleh karena secara nyata Sihar Lumban Tobing dan Charles Miduk Somara Lumban Tobing tidak pernah menjual dua bidang tanah tersebut kepada siapapun. Di atas sudah dikatakan bahwa Pembanding di bawah umur dan bagaimana kalau masih di bawah umur punya kewenangan untuk menjual tanah nama di butir III disebutkan Pembanding tidak pernah menjual tanah SHGB 3990 dan SHGB 3991 dan lalu mengapa di dalam persidangan pembayaran kwitansi yang ditandatangani oleh Silarhumban Tobing Rp700.000.000,00 ( tujuh ratus juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan yang diakui oleh adik kandung saksi Tumiur Tambunan yang tanda tangan itu diakui oleh adiknya dan tidak dibantah, dan lalu kemana uang yang telah diterima oleh Silar Lumban Tobing itu? Surat pernyataan tanda terima total pembayaran Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tertanggal 26 September 2006 bukti P-4 Putusan Pengadilan Negeri Halaman 23;

Oleh majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak dipertimbangkan sama sekali bagaimana orang yang sudah beritikad baik sudah membayar lunas dinyatakan tidak beritikad baik;

Bahwa bukti-bukti yang diajukan Terbanding sangatlah aneh dan Kontradiksi ini sangat aneh dan tidak bijaksana sudah adanya transaksi untuk pembayaran tanah dan sudah lunas, maka kewajiban penjual untuk menyerahkan tanah SHGB 3990 dan SHGB 3991 dan semenjak awal Pembanding tidak pernah mengetahui lokasi tanah tersebut dan Nomor SHGB yang dipermasalahkan juga salah sasaran dan kurang tepat dimana dalam jawaban Pembanding selalu mempermasalahkan SHGB 3991 dan SHGB 3990 dan ini tidak dipertimbangkan

Hal. 19 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim Pengadilan Tinggi sama sekaligus seharusnya ini harus dijadikan pertimbangan dengan bagaimana yang merasa memiliki tanah tidak mengetahui Nomor sertifikatnya tanah yang dipermasalahkan dan tidak mengetahui lokasi sama sekali;

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

## 1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama

- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sangat keliru dan tidak mempunyai dasar hukum yang tepat dan salah menafsirkan hukum, di dalam persidangan sudah dijelaskan bahwa transaksi jual-beli sudah dilakukan di bawah tangan dengan kwitansi dan materai yang cukup namun pada tanggal 14 Oktober 2006 Sihat Lumban Tobing meninggal dunia akibat penyakit stroke dan Termohon Kasasi seharusnya mempunyai kewajiban untuk melaksanakan dan meneruskan kesepakatan jual-beli namun itu tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi atas perbuatan Termohon tersebut tidak mau menandatangani akta jual-beli, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Termohon dengan perbuatan melawan hukum. Ini sangat kontradiktif dengan hal 6 di hal 6 dikatakan masih di bawah umur di hal 8 dikatakan harusnya dikatakan diberitahukan kepada Pemohon Kasasi, lalu yang mana yang dijadikan acuan/dasar Pemohon Kasasi di bawah umurkah ? atau diberitahukan kepada Pemohon , ini sangat tidak cermat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengambil putusan jadi sudah sangat mbingungkan Pemohon Kasasi semua keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sangat kontradiktif dan tidak berdasarkan hukum Bahwa Pemohon kasasi semula Tergugat tersebut dilakukan 20 kali;

- ini sangat tidak masuk akal, ini jelas sangat-sangat menyimpang yang mana di dalam gugatan Penggugat dalam pembayaran cicilan sampai 20 kali Pemohon Kasasi tidak tahu dari mana Majelis Pengadilan Tinggi mengambil kesimpulan pembayaran atas tanah SHGB 3990 dan SHGB 3991 sebanyak 20 kali karena fakta dipersidangan dan pembuktian pembayaran atas tanah SHGB 3990 dan SHGB 3991 hanya 12 kali yang :

Kuitansi pembayaran tertanggal 06 Februari 2006 sebesar Rp15000.000,00 (lima belas juta rupiah) (Bukti P-7.1);

Kuitansi pembayaran tertanggal 28 Februari 2006 sebesar Rp8000.000,00 (delapan juta rupiah) ( Bukti P-7.2);

Kuitansi pembayaran tertanggal 21 Maret 2006 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (Bukti P-7.3);

Hal. 20 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuitansi pembayaran tertanggal 4 April 2006 sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (Bukti P-7.4);

Kuitansi pembayaran tertanggal 13 April 2006 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (Bukti P-7.5);

Kuitansi pembayaran tertanggal 8 Mei 2006 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (Bukti P-7.6);

Kuitansi pembayaran tertanggal 29 Mei 2006 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (Bukti P-7.7);

Kuitansi pembayaran tertanggal 24 Juni 2006 sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) (Bukti P-7.8);

Kuitansi pembayaran tertanggal 3 Juli 2006 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (Bukti P-7.9) Rp 20.000.000 ( dua puluh juta rupiah) via ATM + Cash ( Bukti P-7.9);

Kuitansi pembayaran tertanggal 8 Agustus 2006 sebesar Rp157.000.000,00 (seratus lima puluh tujuh juta rupiah) (Bukti P-7.10) Kuitansi pembayaran tertanggal 26 September 2006 sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan Nomor Cek 617003 (Bukti P-7.11);

Hal tersebut menandakan bahwa Pemohon Kasasi adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi sesuai dengan Undang-Undang dan bukti-bukti pembayaran yang telah dilakukan terhadap Silarhumban Tobing yang mana pada fakta fakta persidangan di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah tidak terbantahkan oleh para pihak yang berperkara dan saksi yang mengetahui peristiwa tersebut dengan demikian jual beli yang telah dilakukan adalah sah menurut hukum;

## DALAM REKONVENSIS:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* adalah merupakan korban yang dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi, karena 2 (dua) buah sertifikat milik Penggugat Rekonvensi berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> yang terletak di Sunter Jaya RT.007/03 Blok D9 Nomor 27 dan Nomor 28 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3990 dan Nomor 3991 yang masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup> yang tanpa memberitahukan dengan jelas batas-batas tanah aquo, dan sudah dikuasai Tergugat Rekonvensi berikut surat-surat pendukung yang lain tanpa dasar hukum yang sah, dan mengaku-ngaku pula telah membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi sementara Penggugat Rekonvensi tidak pernah membicarakan, apalagi menjual tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi ini adalah perbuatan melawan hukum (PMH);

Hal. 21 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bagaimana majelis hakim mempunyai pendapat bahwa putusan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum ? dalam gugatan judul memori banding adalah putusan yang dimanipulasi oleh majelis hakim dan panitera pengganti lalu dari judul nya sudah menyimpang dengan apa yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam memori banding tidak satupun memori banding yang menyatakan Terbanding supaya diputuskan perbuatan melawan hukum baik itu petitum maupun posita, lalu bagaimana majelis hakim mempunyai putusan yang tidak dimintakan oleh Pembanding? Ini jelas melanggar Undang-Undang kekuasaan pokok kehakiman sesuai dengan Hakim yang melebihi batas Kewenangannya (*Beyond The Power of His Authority*) tidak dibenarkan dan melanggar prinsip the rule of law ditegaskan dalam putusan MA Nomor 1001/k/Sip/1972 Pengadilan Tinggi menyimpang dari dasar gugatannya harus dibatalkan. Putusan MA Nomor 372/K/Sip/1970 Pengadilan Tinggi mengabulkan sesuatu yang sama sekali tidak digunakan dalam petitum melanggar asas Ultra Petitum oleh karena itu harus dibatalkan. Putusan MA Nomor 77 /K/Sip/1973 , asas lain digariskan dalam Pasal 173 ayat (3) HIR dan Pasal 189 ayat 3 RBg dan Pasal 50 Rv Sementara Termohon Kasasi merupakan istri ke-2 Silarhumban Tobing yang perkawinannya tidak diakui oleh istri pertama dan anak-anaknya dari istri pertama Silarhumban Tobing dari perkawinan yang sah; Bahwa kedua bidang tanah sengketa tersebut dibeli pada semasa hidup Ibu Kandung Penggugat Rekonvensi Maria Tambunan, S.H., dari penghasilannya sebagai Pengacara. Bahwa karena jual beli *a quo* jelas tanpa seijin Penggugat Rekonvensi dan hal ini bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi bertentangan dengan hukum yang merupakan suatu paksaan dan penipuan dan harus dibatalkan karena telah menjurus kepada tindak pidana. Sehingga patutlah Tergugat Rekonvensi segera mengembalikan kedua Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 terletak di Sunter Jaya RT.007/03 Blok D9 Nomor 27 dan Nomor 28 tersebut beserta surat-surat pendukung lainnya antara lain surat PBB, Surat Ukur yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi; Bahwa bagaimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat yang tidak sesuai dengan KUHPerduta Pasal 1320 yang menyatakan sebagai berikut:
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;

Hal. 22 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Nomor 2 Hal 9 yang Mana Tergugat Rekonvensi yang mengabulkan ke 2 SHGB 3990 dan SHGB 3991 tidak berdasar menurut hukum dan pertimbangan pertimbangan yang demikian adalah keliru karena ke-2 SHGB tersebut merupakan hak dan telah menjadi milik dari Pemohon Kasasi yang mana ke-2 SHGB tersebut diserahkan oleh Silarhumban Tobing selaku pemilik atas tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi yang mana sudah melakukan pembayaran pembelian atas 2 bidang tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam sertifikat sebesar 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sesuai dengan bukti-bukti kuitansi pembayaran terlampir yang mana hal tersebut diperlihatkan pada persidangan Pengadilan Negeri dan tidak ada para pihak yang membantah dengan demikian Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut;

Bahwa seandainya pun Tergugat Rekonvensi telah membayar pembelian atas kedua bidang tanah tersebut kepada orang lain (Turut Tergugat I Rekonvensi) quad non, sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatan Konvensi, sementara Penggugat Rekonvensi tidak tahu - menahu urusan Tergugat Rekonvensi tersebut yang berhubungan dengan orang yang tidak berhak atas tanah;

Bagaimana mungkin Termohon Kasasi tidak mengetahui urusan-urusan Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi dalam jual beli tanah antara Pemohon Kasasi dengan ayah Termohon Kasasi Sihar Lumban Tobing sementara fakta-fakta persidangan maupun fakta-fakta yang terjadi dilapangan antara lain dalam keterangannya di bawah sumpah Saudara Mahmudin menerangkan, bahwa pada saat pembayaran cicilan ketiga dan keempat Termohon Kasasi turut hadir dan menyaksikan penerimaan uang tersebut bersama-sama Endrico Edwar/Termohon Kasasi I, dan ketika pada saat sidang lokasi Termohon Kasasi tidak dapat membantah;

Bahwa karena antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan hubungan hukum atas kedua bidang tanah *a quo*, maka patut dan wajarlah Tergugat Rekonvensi mengembalikan kedua bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> berikut Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 beserta kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sejak Tergugat Rekonvensi menguasai tanah aquo sejak tanggal 14 Oktober 2006 hingga saat ini, karena tidak menikmati hasil sewa tanah tersebut selama 3 (tiga) tahun terakhir menjadi 3 X Rp20.000.000,00 = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

Hal. 23 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



Bahwa dari surat-surat bukti Pemohon Kasasi telah membuktikan dalil-dalilnya yang menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Pemohon Kasasi dengan ayah Termohon Kasasi yang terjadi pada 6 Februari 2006 dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) adalah sah menurut hukum, apabila Termohon Kasasi mengatakan hasil selama tiga tahun justru Pemohon kasasilah yang dirugikan selama tiga tahun dimana pembeli yang beriktikad baik yang sudah menyelesaikan kewajiban, belum mendapatkan hak-hak dan hasilnya jadi alasan Termohon Kasasi sangat tidak berdasar hukum dan harus ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan rekonsensi ini berkaitan erat dengan gugatan konvensi, sementara dalam pertimbangan gugatan konvensi telah dipertimbangkan bahwa jual beli atas tanah dengan sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 dinyatakan tidak sah. Bahwa keberadaan sertifikat milik Penggugat Rekonsensi di tangan Tergugat Rekonsensi adalah tidak sah karena Penggugat Rekonsensi tidak pernah menjual kedua bidang tanahnya Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 kepada Tergugat Rekonsensi, sehingga telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat Rekonsensi angka 2, dapat dikabulkan;

Bahwa dari surat-surat bukti Pemohon Kasasi telah membuktikan dalil-dalilnya yang menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Pemohon Kasasi dengan ayah Termohon Kasasi yang terjadi pada 6 Februari 2006 dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) adalah sah menurut hukum, apabila Termohon Kasasi mengatakan hasil selama tiga tahun justru Pemohon kasasilah yang dirugikan selama tiga tahun dimana pembeli yang beriktikad baik yang sudah menyelesaikan kewajiban, belum mendapatkan hak-hak dan hasilnya. Jadi alasan Termohon Kasasi sangat tidak berdasar hukum dan harus ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa karena gugatan rekonsensi ini berkaitan erat dengan gugatan konvensi, sementara dalam pertimbangan gugatan konvensi telah dipertimbangkan bahwa jual beli atas tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 dinyatakan tidak sah. Bahwa keberadaan sertifikat milik Penggugat Rekonsensi di tangan Tergugat Rekonsensi adalah tidak sah karena Penggugat Rekonsensi tidak pernah menjual kedua bidang tanahnya sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 kepada Tergugat Rekonsensi, sehingga telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh



Tergugat Rekonvensi. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat Rekonvensi angka 2, dapat dikabulkan;

Bahwa karena antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan hubungan hukum atas kedua bidang tanah aquo, maka patut dan wajarlah Tergugat Rekonvensi mengembalikan kedua bidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> berikut Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 beserta kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sejak Tergugat Rekonvensi menguasai tanah aquo sejak tanggal 14 Oktober 2006 hingga saat ini, karena tidak menikmati hasil sewa tanah tersebut selama 3 (tiga) tahun terakhir menjadi 3 X Rp20.000.000,00 = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

Menimbang dari bukti-bukti bahwa terhadap jual beli dua bidang tanah tersebut antara Pemohon Kasasi dengan Sihar Lumban Tobing adalah sah dan sangat berdasar hukum serta sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dikarenakan transaksi tersebut dilakukan para pihak sesuai kesepakatan awal hanya saja pada saat ketika Sihar Lumban Tobing akan menanda tangani akta jual beli di PPAT setempat Sihar Lumban Tobing terlebih dahulu sakit, sehingga pada akhirnya meninggal dunia sebelum akta jual beli itu ditandatangani di PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, dengan demikian jual beli tersebut telah terjadi dan sah menurut hukum, karena Pemohon Kasasi merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga haruslah dilindungi menurut undang-undang. Dikarenakan Pemohon Kasasi telah sepenuhnya melunasi pembayaran atas tanah tersebut sesuai nilai yang telah disepakati bersama, dengan demikian putusan pengadilan tinggi harus dibatalkan;

- Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 gugatan, Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi mengembalikan kedua Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 seluas 400 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Rekonvensi, serta surat-surat pendukung seperti PBB, surat ukur tanah serta mengosongkan tanah *a quo* tanpa syarat;

Bahwa tuntutan seperti ini tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan undang-undang karena kewajiban Pemohon Kasasi sudah dilaksanakan dan tidak kurang suatu apapun dengan demikian harus dilindungi undang-undang, permintaan tersebut harus ditolak;

- Menimbang, bahwa karena dalam pertimbangan konvensi telah dipertimbangkan, keberadaan kedua Sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi, adalah tidak sah, karena tidak ada bukti jual beli yang sah dan pembayaran yang sah kepada Penggugat

Hal. 25 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding kedua bidang tanah sertifikat HGB Nomor 3990 dan Nomor 3991 atas nama Penggugat Rekonvensi harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat dan juga surat PBB dan surat ukur tanah *a quo* yang ternyata ada pada Tergugat Rekonvensi juga harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi, dengan demikian petitum angka 5 gugatan Penggugat Rekonvensi ini dapat dikabulkan;

- Majelis Hakim pengadilan tinggi tidak cermat dan teliti dalam mempertimbangkan, karena dalam butir keempat halaman 12 dikatakan bahwa untuk sita jamin atas tanah tersebut tidak didukung bukti yang kuat Jadi sangat tepat Petitum angka 5 harus ditolak;
- Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan angka 6 agar Tergugat Rekonvensi membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, karena melakukan jual beli dengan paksaan atau penipuan atas tanah aquo selama 3 (tiga) tahun, yang apabila disewakan/tahun sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) menjadi Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah); Bahwa hal-hal sebagaimana disampaikan Termohon Kasasi sangatlah tidak beralasan menurut hukum dikarenakan seharusnya justru Pemohon Kasasilah yang dirugikan dalam hal lambatnya penanda tangan akta jual beli dikarenakan telah dilunasi pembayarannya sejak ayah Termohon Kasasi Sihar Lumban Tabing masih hidup.

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 12 Oktober 2011 dan jawaban memori tanggal 16 November 2011 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, bahwa tanah objek sengketa tercantum secara resmi atas nama Tergugat dan orangtuanya, yang hingga saat diajukan sebagai perkara masih tercatat secara resmi sebagai pemilik yang sah;
- Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat ternyata kedua sertifikat tersebut telah berada pada Penggugat, seolah-olah telah dilakukan jual beli, padahal tidak pernah meminta izin maupun persetujuan Tergugat;

Hal. 26 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan Penggugat yang telah menguasai dan berusaha membalik nama kedua sertifikat tersebut adalah perbuatan melanggar hukum, sehingga tidak layak mendapat perlindungan hukum karena tidak pula ada bukti pengalihan berdasarkan atas bukti akta Notaris;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **OMAR ISMAIL LUBIS** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 5 Agustus 2015** oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., 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 Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.,

TTd./ Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.

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

Hal. 27 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
  2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
  3. Administrasi kasasi ..... Rp489.000,00 +
- Jumlah.....Rp500.000,00

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.,

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

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

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 28 dari 28 hal. Put. Nomor 1717 K/Pdt/2013

### 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)