



PUTUSAN

Nomor 32 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ROBERT MARISI SITOMPUL, bertempat tinggal Jalan Melur Gg. Nenas No. 37, RT. 001/RW. 005 Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru dalam hal ini memberi kuasa kepada Saut Sihalohe, SH., dan kawan-kawan, Para Advokad, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 60/D Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 4 Mei 2012, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

1 **ANTONIUS SIANIPAR**, Direksi Muda PT. Bintang Timur Riau bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 26 A Sukajadi Pekanbaru, bertindak sebagai pribadi maupun sebagai Direksi Muda PT. Bintang Timur Riau berkedudukan di Jalan Rajawali/ Gardenia Nomor 26 Pekanbaru,

2 **PT. BINTANG TIMUR RIAU**, berkedudukan di Jalan Rajawali Nomor 26 Kota Pekanbaru, sekarang di Jalan Darma Bhakti Nomor 07 Singunggun Labuhbaru Barat, Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Terbanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.168,78 m² (seribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima meter bujur sangkar, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Usaha tertanggal 13 April 1982, yang terletak setempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal sekarang dengan Jalan Suntai I RT. 04 RW. 09, Kelurahan Labuhbaru Barat, Kecamatan Payung Sekali, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Tuan R. Napitupulu = 27,5 m;
- Selatan berbatas dengan Tuan M. Simamora = 27,5 m;
- Barat berbatas dengan Tanah B. Hutabarat = 42,5 m;
- Timur berbatas dengan Tuan Sianipar = 42,5 m;

Bahwa kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I yang bertindak untuk dan atas kepentingan sendiri, maupun untuk dan atas kepentingan Tergugat II, telah terjadi kesepakatan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian jual beli yang telah didaftarkan (*waarmerking*) pada Azhari, S.H., Notaris di Pekanbaru, dibawah *Waarmerking* Nomor 240/W/III/2003, tertanggal 24 Maret 2003. Dimana pihak Tergugat I dan Tergugat II adalah selaku pembeli tanah milik Penggugat tersebut;

Bahwa sesuai kesepakatan dan persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II (*vide* Pasal 1320 jo 1338 KUHPdata), sebagaimana dituangkan dalam isi surat perjanjian jual beli tersebut, menegaskan antara lain pada pokoknya sebagai berikut:

- Pasal 1 - 2 "harga jual beli sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah)/m² (meter bujur sangkar) dikalikan dengan total luas tanah Penggugat 1168,75 m² dikali Rp50.000,00 x Rp1168,75 = Rp58.437,500,00 (lima puluh delapan juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
- Pasal 3 "system pembayaran dilakukan secara angsuran selama 10 bulan berjalan pembayaran I sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Pasal 6 "bahwa jika pihak pertama (Tergugat I dan II) tidak melunasi pembayaran yang telah disepakati sesuai waktu yang telah ditentukan, pihak kedua (Penggugat), maka segala sesuatu yang terdapat di atas tanah tersebut menjadi milik pihak kedua (Penggugat);

Bahwa sesuai kesepakatan yang telah diperjanjikan tersebut, pada awalnya Tergugat I dan II telah melakukan pembayaran secara angsuran kepada Penggugat sesuai bukti kwitansi/tanda terima sebesar:

- Pembayaran 1 tanggal 24 Maret 2003 Rp5.000.000,00;
- Pembayaran 2 tanggal 03 Juni 2003 Rp5.000.000,00;
- Pembayaran 3 tanggal 11 Juli 2003 Rp5.000.000,00;
- Pembayaran 4 tanggal 20 Agustus 2003 Rp5.000.000,00;
- Pembayaran 5 tanggal 23 September 2003 Rp5.000.000,00;
- Pembayaran 6 tanggal 20 November 2003 Rp5.000.000,00;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran 7 tanggal 24 Desember 2003 Rp3.000.000,00;
- Pembayaran 8 tanggal 20 Maret 2004 Rp2.500.000,00;
- Pembayaran 9 tanggal 13 Mei 2004 Rp2.500.000,00;
- Pembayaran 10 tanggal 20 Juli 2004 Rp2.500.000,00;

grand total Rp40.500.000,00;

Bahwa sejak pembayaran ke-10 (kesepuluh), tanggal 20 Juli 2004, sampai gugatan ini diajukan. Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah lagi melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa angsuran pelunasan harga pembelian tanah Penggugat tersebut sebesar Rp17.937.50000 (tujuh belas juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), walaupun telah beberapa kali dilakukan penagihan serta teguran agar melaksanakan kewajibannya, namun Tergugat I dan II tidak mengindahkannya/merealisasikannya;

Bahwa berdasarkan Pasal 3 jo Pasal 6 surat perjanjian jual beli tersebut, telah ternyata sampai gugatan ini diajukan, Tergugat I dan Tergugat II telah tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar pelunasan harga pembelian tanah Penggugat dimaksud yang seharusnya telah lunas sebelum tanggal 24 Januari 2004, dengan demikian apa yang telah diperjanjikan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang telah di *Waarmerking* Nomor 241/W/III/2003 di Notaris Azhari,S.H. tertanggal 24 Maret 2003, telah tidak terlaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana mestinya, sehingga dalam hal ini tentu Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan *wanprestasi* dengan akibat hukum, segala sesuatu yang terdapat diatas tanah tersebut menjadi milik pihak Penggugat;

Bahwa sebelum gugatan diajukan oleh Penggugat, Penggugat sudah berusaha mendatangi dan menagih kepada Tergugat I dan Tergugat II atas sisa pembayaran pembelian tanah Penggugat tersebut, namun sampai gugatan diajukan Tergugat I dan II tidak mengindahkannya/menggubrisnya sama sekali;

Bahwa dengan tidak dilaksanakannya secara penuh atas harga pembayaran pembelian tanah Penggugat tersebut, oleh Tergugat I, II tepat pada waktunya (*wanprestasi*), tentu telah mengakibatkan kerugian besar bagi Penggugat, selaku insan bisnis, atas keuntungan-keuntungan yang akan diperoleh atasnya, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi penggugat, maka oleh karenanya berdasarkan Pasal 7 surat perjanjian jual beli, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Pekanbaru, membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Maret 2003 yang telah di *Waarmerking* pada Azhari, S.H., Notaris di Pekanbaru, Nomor 240/W/III/2003,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 24 Maret 2003 antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa Pasal 7 surat perjanjian jual beli tersebut, dimana dengan dibatalkannya surat perjanjian dimaksud, tentu dengan sendirinya segala sesuatu yang terdapat di atas Para Penggugat tersebut, menjadi hak Penggugat selaku pemilik tanah dan dikembalikan seperti semula, tanpa ikatan/beban apapun juga, sebagaimana keadaan sebelum adanya perikatan hukum;

Bahwa oleh karena tanah terperkara dikuasai Tergugat I dan II dan ternyata terbukti Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum *wanprestasi*, maka beralasan dan berdasarkan hukum agar Tergugat I dan II dihukum untuk menyerahkan kembali tanah terperkara kepada Penggugat, berikut segala bangunan dan tanaman yang ada di atasnya dan selanjutnya merupakan kewajiban oleh Tergugat I dan II untuk memerintahkan kepada pihak lain yang menguasai bangunan untuk dikosongkan dan memusnahkan tanaman di atasnya, dengan tanpa beban dari pihak manapun juga termasuk Penggugat;

Bahwa berdasarkan Pasal 11 dan 12 Perjanjian jual beli tersebut, terbukti Tergugat I dan II telah *wanprestasi*, sehingga untuk melindungi hak Penggugat, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Bahwa untuk menghindari Tergugat I dan II akan melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual, melakukan penambahan bangunan dan penambahan tanaman yang dapat membebani tanah Penggugat tersebut kepada pihak ketiga, maka beralasan Penggugat mohon agar pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah Penggugat tersebut;

Bahwa untuk menjaga kekhawatiran, dimana Tergugat I dan II akan lalai atau tidak akan melaksanakan isi putusan perkara ini, secara baik dan sempurna nantinya, maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sudah seharusnya kepada Tergugat I dan II, dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan pemenuhan isi putusan perkara terhitung sejak putusan perkara berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan;

Bahwa guna menghindari kerugian lebih besar lagi bagi Penggugat, maka mohon kepada Ketua/Majelis Hakim untuk menyatakan, putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yang telah didaftarkan (*waarmerking*) pada Notaris Azhari, S.H., di Pekanbaru tertanggal 24 Maret 2003 di bawah Nomor 241/W/III/2003, adalah batal demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 1.168,75 m³ (seribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima meter bujur sangkar, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Usaha tertanggal 13 April 1982, yang terletak setempat dikenal sekarang dengan Jalan Suntai I, RT.04/RW. 09, Kelurahan Labuhbaru Barat, Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru, dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan Tuan R. Napitupulu = 27,5 m;
 - Selatan berbatas dengan Tuan M. Simamora = 27,5 m;
 - Barat berbatas dengan Tanah B. Hutabarat = 42,5 m;
 - Timur berbatas dengan Tuan Sianipar = 42,5 m;Adalah sah milik Penggugat, berikut segala sesuatu yang ada di atasnya dengan terlepas dari ikatan pihak lain serta tanpa beban apapun juga, sebagaimana keadaan sebelum adanya perjanjian tersebut;
5. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 1.168,75 m² (seribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima meter bujur sangkar) berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Usaha tertanggal 13 April 1982 yang terletak setempat dikenal Jalan Suntai I, RT.04/RW.09, Kelurahan Labuhbaru Barat, Kecamatan Payung Sekaki-Kota Pekanbaru, dengan batas batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan Tuan R. Napitupulu = 27,5 m;
 - Selatan berbatas dengan Tuan M. Simamora = 27,5 m;
 - Barat berbatas dengan Tanah B. Hutabarat = 42,5 m;
 - Timur berbatas dengan Tuan Sianipar = 42,5 m;Kepada Penggugat berikut dengan segala sesuatu yang berada di atasnya;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari kelalaiannya, melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ongkos perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 52/Pdt.G/2012/PN.PBR. tanggal 28 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah namun tidak hadir di persidangan;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) tanpa hadirnya Tergugat */verstek*;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat yang sampai sekarang ini berjumlah sebesar Rp619.000,00 (enam ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 11/PDT/2013/PTR. tanggal 5 Juni 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 52/Pdt.G/2012/PN.PBR. jo. Nomor 11/PDT/2013/ PTR. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II/Terbanding I,II masing-masing pada tanggal 11 September 2013, akan tetapi Termohon Kasasi Tergugat I,II/Terbanding I,II tidak mengajukan jawaban memori kasasi.

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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Kronologis singkat duduk perkara;

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 21 Mei 2012, penunjukkan Majelis Hakim pada tanggal 21 Mei 2012 dan penetapan hari sidang oleh Majelis Hakim;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan II atas dasar Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Maret 2003 yang telah di waarmeking pada Azhari, S.H., Notaris di Pekanbaru Nomor 2440/W/III/2003, tanggal 24 Maret 2003, atas dasar objek perkara Surat Keterangan Ganti Rugi Usaha tertanggal 13 April 1982 yang terletak di Jalan Suntai I, RT.04/RW.09, Kelurahan Labuhbaru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru sekarang dengan luas 1.168, 75 m²;
3. Bahwa Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memanggil Tergugat I dan II secara patut dan resmi untuk hadir di persidangan sebanyak 4 (empat) kali pemanggilan dengan bukti relas pemanggilan sesuai aturan hukum acara dan tidak pernah Tergugat I dan Tergugat II menghadiri persidangan dalam arti hukum tidak mempergunakan hak nya;
4. Bahwa Majelis Hakim menyampaikan pada persidangan berikutnya atas dasar Tergugat I dan II tidak mempergunakan haknya untuk agenda bukti surat Penggugat Pl s/d P7 sesuai dengan aslinya dan Penggugat membawa saksi untuk didengar kesaksiannya dalam persidangan yaitu Sinur Maulate Sitompul dan Gunung Budi dan selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 24 Juli 2012;
5. Bahwa atas permohonan Penggugat agar Majelis Hakim memberikan putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan pada persidangan hari Selasa, tanggal 28 Agustus 2012 yang dihadiri oleh Penggugat dengan putusan sebagaimana tersebut dalam amar putusan Perkara Perdata Nomor 52/ PDT.G/2012/PN.PBR;
6. Bahwa atas putusan Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 52/PDT. G/2012/ PN.PBR, Penggugat mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Riau dengan Memori Banding tertanggal 02 Oktober 2012, atas ketentuan Hukum yang berlaku yang telah diterima pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 03 Oktober 2012;



7. Bahwa atas pengajuan Banding oleh Pemohon Banding/Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau atas kewenangannya sesuai tata cara yang diatur dalam Hukum Acara telah memberikan putusan dengan Nomor 11/PDT/2013/PTR, tanggal 05 Juni 2013 dan atas putusan tersebut Pemohon Banding/Penggugat, menyatakan kasasi sebagaimana diatur dengan ketentuan hukum acara yang berlaku;
2. Alasan-alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/ Penggugat, atas Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru adalah sebagai berikut:
 1. Bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menyatakan "pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama telah berdasarkan atas alasan-alasan serta pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding untuk dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini;
 2. Bahwa oleh karena Hakim Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama dan telah pula menguatkan putusan tersebut, maka Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak amar putusan *a quo*, karena Hakim *Judex Facti* tingkat pertama maupun tingkat banding tidak mempertimbangkan fakta-fakta formil maupun fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta tidak cermat dan salah dalam menerapkan hukum yang berlaku;
 3. Bahwa pertimbangan Hukum Majelis tingkat pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah disampaikan oleh Pemohon Banding pada memori banding sebagai dasar alasan hukum keberatan pada halaman 3 dan 4;
 4. Bahwa berdasarkan Pasal 125 Ayat (1) HIR, Pasal 78 Rv yang mengatur *verstek* terhadap Tergugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi, dimana Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat telah cukup memiliki alasan hukum dan Tergugat telah dipanggil untuk menghadiri persidangan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak hadir mempergunakan haknya tanpa alasan yang sah, hal tersebut dibuktikan dengan surat panggilan kepaniteraan yang terlampir dalam berkas, oleh karena telah dipanggil secara patut dan resmi Para Tergugat tidak melakukan sangkalan, bantahan gugatan Penggugat, cukup beralasan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mengabulkan gugatan Penggugat dan hal tersebut membuktikan ketidak cermatan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Pekanbaru yang dikuatkan oleh Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau, sehingga pertimbangan hukum yang sedemikian tersebut adalah merupakan penerapan pertimbangan Hukum yang tidak cermat, keliru dan salah;

5. Bahwa berdasarkan yurisprudensi yang telah berkekuatan hukum tetap atas putusan gugatan proses acara *verstek* yang mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian atau seluruhnya dapat menjadi pedoman pertimbangan Hukum Majelis Hakim *Judex Facti*;
6. Bahwa para Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang telah diambil alih oleh Hakim Banding dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya *vide* Putusan Nomor 11/PDT/2013/PTR, tanggal 05 Juli 2013;

Tanggapan dan Analisis:

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim banding telah tidak cermat, keliru dan salah dalam penerapan pertimbangan hukumnya yang menyatakan "menimbang salah satu Saksi Penggugat telah menegur adek Tergugat I Richard Sianipar yang disuruh mengerjakan objek perkara dan selanjutnya ada bangunan diatas tanah terperkara yang ditempati oleh orang/pihak yang tinggal diatas tanah sengketa tidak Turut Tergugat dan juga untuk tidak menghilangkan hak-hak orang/pihak yang telah menempati tanah sengketa Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena masih ada pihak yang harus digugat dalam sengketa tanah dalam perkara ini, namun dalam perkara ini tidak ikut sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verlaard*) dan kemudian Majelis Hakim tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 125 Ayat (1) HIR, Pasal 78 Rv yang mengatur *verstek* dan lebih ironisnya lagi, Majelis Hakim tidak menyebutkan dengan jelas pihak yang menempati/menguasai objek perkara, apakah memiliki hak atas objek perkara atau hanya sebagai status penyewa dari Para Tergugat dan kemudian tanah objek perkara jelas telah dikuasai dan didirikan bangunan tempat tinggal Tergugat I/ Termohon Banding/Termohon Kasasi atas dasar adanya perikatan hukum surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat yang telah Waarmeking Nomor 240/W/III/2003, tanggal 24 Maret 2003 vide 1320 jo 1338 KUHPdata yang belum sempurna dilaksanakan prestasinya oleh Para Tergugat, sehingga berakibat Hukum terjadi perbuatan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305/K/SIP/1971, yang menyatakan "adalah hak dan wewenang Penggugat untuk menentukan pihak yang akan digugatnya" atas dasar itu Penggugat dalam mengajukan gugatan/perlawanan mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa saja sebagai pihak yang digugatnya;

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

mengenai alasan-alasan ke-1 sampai dengan ke-2:

Bahwa alasan-alasan tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa di atas tanah yang disengketakan telah dibangun 2 bangunan rumah, maka orang yang membangun dan menempati tanah tersebut harus digugat sebagai pihak (gugatan kurang pihak);

Berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Robert Marisi Sitompul 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;

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROBERT MARISI SITOMPUL** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding 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 Selasa tanggal **17 Juni 2014** oleh **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.**, Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.**, dan **Dr. H Zahrul Rabain, S.H.,M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,
ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.,
ttd./

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

Ketua Majelis,
ttd./

Panitera Pengganti,
ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum.,

Biaya Kasasi:

1 Meterai	Rp 6.000,-
2 Redaksi	Rp 5.000,-
3 Administrasi Kasasi ...	<u>Rp 489.000,-</u>
J u m l a h	Rp 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

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