



P U T U S A N

Nomor 208 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

AGATHA SRI ULINA, bertempat tinggal di Jalan Mawar Lingkungan III, RT. 01 RW. 01 Desa Kisaran Naga, Kecamatan Kisaran Timur, Kota Kisaran, Kabupaten Asahan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Karina Surbakti, S.H., Advokat, beralamat di Desa Gajah Km. 143,5 Kisaran 21264, Asahan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2012,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 **BENNY SIREGAR**,
- 2 **LINDA**, bertempat tinggal di Dusun IV, Desa Tanjung Alam, Kecamatan Sei Dadap, Kabupaten Asahan,
- 3 **SAIDAN SIDIK**, bertempat tinggal di Jalan Sei Kopas, Gang Satria, Kelurahan Sendang Sari, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan,
- 4 **FATIMAH**, bertempat tinggal di Jalan Sei Kopas, Gang Satria, Kelurahan Sendang Sari, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/para Terbanding;

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, III, IV/para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kisaran pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa dengan ini memajukan gugatan perdata untuk menyerahkan tanah/ rumah dan uang pengganti kerugian sebagai sewa tanah/rumah yang terletak di Jalan Sei Kopas Lingkungan II RT. 03 RW. 01 Kelurahan Sendang Sari, Kecamatan Kisaran Barat,

Hal. 1 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



Kabupaten Asahan, dimaksudkan dalam UURI Nomor 4 Tahun 1992 jo. dimaksud Pasal 385 KUHPidana, Pengaduan di Polres Asahan tanggal 25 Juli 2010, Laporan Polisi Nomor LP/946/VII/2010/ASH, STPL/608/VII/2010/ASH tertanggal Kisaran 25 Juli 2010 yaitu terhadap Tergugat-Tergugat yaitu:

1. Nama Benny Siregar, jenis kelamin laki-laki, tempat/tanggal lahir di Bangun Purba, tanggal 15 Agustus 1961, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1.03818/1005/71/KT/AS/2005, dan bernama Linda, jenis kelamin perempuan, tempat/tanggal lahir di Medan, 8 September 1964, pekerjaan isteri sah dari Benny Siregar Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1.03818/1005/71/KT/AS/2006, suami isteri bertempat tinggal dahulu di Jalan Sei Kopas Lk. II RT. 03 RW. 01 Kelurahan Sendang Sari, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan Gang Satria (tanah/ rumah objek perkara), saat ini bertempat tinggal di Dusun IV Desa Tanjung Alam, Kecamatan Sei Dadap, Kabupaten Asahan, dalam perkara ini disebut secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama, sebagai Tergugat I;
2. Nama Saidan Sidik, jenis kelamin laki-laki, tempat dan tanggal lahir tidak jelas diketahui Penggugat, pekerjaan Purnawirawan TNI-AD, dan isteri dari Saidan Sidik bernama Fatimah, tempat dan tanggal lahir tidak diketahui oleh Penggugat, menurut informasi adalah Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, keduanya (suami isteri) adalah mertua kandung dari Benny Siregar atau adalah orang tua kandung dari Linda (istri Benny Siregar) keduanya (suami isteri) bertempat tinggal diobjek perkara di Jalan Sei Kopas gang Satria Kota Kisaran (objek perkara) selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai Tergugat II, secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama;

Duduknya Perkara:

1. Bahwa Penggugat adalah isteri yang sah dari semangat Barus Almarhum seorang Purnawirawan TNI-AD, yang telah meninggal dunia di Rumah Sakit Adam Malik Medan karena sakit pada tanggal 10 Agustus 2009;
2. Bahwa selama hidupnya Semangat Barus jelasnya pada tanggal 05 Juli 2007 telah membeli sebuah rumah dengan pertapakannya yang terletak di Jalan Sei Kopas Lingkungan II RT. 03 RW. 01 Kelurahan Sendang Sari Kecamatan Kisaran Barat Gang Satria Kabupaten Asahan dari Tergugat I, Jual Beli dan Penyerahan Hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) di hadapan Notaris Timbang Laut, S.H., M.Kn., yang berkantor di Setia Abdy Bhakti Komplek Graha Asahan Indah Blok C Nomor 64 Kisaran Kabupaten Asahan, dengan Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 01;



3. Sewaktu terjadi jual beli tanah/rumah di hadapan Notaris Timbang Laut, S.H., M.Kn., Tergugat meminta bahwa rumah objek jual beli dan penyerahan hak, rumah objek beli atas permintaan Tergugat I buat sementara masih ditempati oleh Tergugat II yaitu mertua kandung dari Tergugat I, untuk sementara waktu paling lama selama dua sampai tiga bulan saja telah dikosongkan dan perjanjian ini hanya secara lisan, tidak dibuat secara tertulis karena pembeli Semangat Barus merasa yakin karena Benny Siregar seorang Pegawai Negeri Sipil dan Saidan Sidik adalah seorang Purnawirawan TNI-AD, juga karena Tergugat II menempati hanya sementara paling lama tiga bulan, telah diserahkan dalam keadaan kosong kepada pihak pembeli Semangat Barus atau Penggugat, maka tidak ditentukan berapa sewa dari rumah tersebut dalam waktu satu bulan hanya dianggap Tergugat I dan ataupun Tergugat II akan membayarnya sesuai dengan harga pasaran di sekitar tempat objek perkara;
4. Bahwa kemudian Semangat Barus suami Penggugat menderita sakit sehingga tentang rumah tempat tinggal yang telah dibeli pada tanggal 5 Juli 2007 dan diperjanjikan akan diserahkan dalam keadaan kosong pada bulan November 2007 terlupa karena mengurus Semangat Barus yang menderita sakit, yang kemudian pada tanggal 10 Agustus 2009 Semangat Barus meninggal dunia di Rumah Sakit Adam Malik Medan, setelah meninggalnya Semangat Barus maka Penggugat memeriksa surat-surat Akta Jual Beli atas tanah yang diperbuat di hadapan PPAT Notaris Timbang Laut, S.H., M.Kn., yang diperbuat pada tanggal 5 Juli 2007 dan kemudian mengurus Surat Sertifikat Hak Milik kepada Kantor badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan atas nama Penggugat sebagai istri yang sah dan kemudian BPN Asahan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1767 (seribu tujuh ratus enam puluh tujuh) tertanggal Kisaran, 13 Juli 2010 atas nama Penggugat (Agatha Sri Ulina);
5. Bahwa setelah Penggugat memeriksa dan mendatangi tanah/rumah objek perkara, ternyata bukan Tergugat II yang menempati melainkan ditempati oleh Bapak Johan dan isterinya yang mengaku sebagai penyewa, tetapi tidak diberitahukan berapa sewa perbulan mulai tanggal, bulan, tahun berapa dan sampai tanggal, bulan, tahun berapa oleh Bapak Johan dan isterinya membayar sewa perbulan dibuat Surat Perjanjian tertulis atau tidak diperbuat Perjanjian sewa menyewa, Bapak Johan tidak mau memberitahu-kannya kepada Penggugat;
6. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang menyewakan rumah/tanah yang telah dijual dan diserahkan oleh Tergugat I kepada suami Penggugat Semangat Barus,

Hal. 3 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



Penggugat merasa keberatan dan membuat Pengaduan kepada Polres Asahan Kisaran dengan LP/946/VII/2010/ASH, STPL/608/VII/2010/ ASH tertanggal Kisaran 25 Juli 2010 Penggugat telah diperiksa oleh Juru Periksa bernama Bapak Jhonson dan sampai saat ini belum pernah Penggugat dipanggil ke persidangan Pengadilan Negeri Kisaran dalam perkara pidana;

7. Bahwa kemudian tanah/rumah dimaksudkan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Timbang Laut, S.H., M.Kn., pada tanggal 5 Juli 2007 atas permintaan Tergugat I. Rumah objek jual beli sementara ditempati oleh Tergugat II paling lama tiga bulan ternyata kemudian telah disewakan kepada Johan dan istrinya dan kemudian Penggugat membuat Pengaduan Polres Asahan, ternyata kemudian tanah/rumah dimaksudkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1767 (seribu tujuh ratus enam puluh tujuh) tertanggal Kisaran, 13 Juli 2011 atas nama pemilik Agatha Sri Ulina (Penggugat) telah ditempati oleh Tergugat II (Saidan Sidik dan istrinya) tanpa seijin dari Penggugat;
8. Atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II yaitu Benny Siregar telah menyewakan tanah/rumah milik Penggugat kepada Johan dan istrinya, dan kemudian sampai saat ini tanah/rumah milik Penggugat ditempati oleh Tergugat II Saidan Sidik dan istrinya tanpa sepengetahuan dari Penggugat apakah Tergugat II membayar sewa kepada Tergugat I berapa sewa perbulan atau pertahun, Penggugat tidak mengetahuinya dan Penggugat meminta Tergugat II mengosongkan rumah milik Penggugat dan membayar sewa yang wajar selama Tergugat II menempatinnya. Permintaan Penggugat kepada Tergugat II telah berulang-ulang dan cara lisan dan tertulis, tetapi tidak dihiraukan oleh Tergugat II;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah merasa dirugikan sejak bulan November 2007 sampai saat ini bulan Oktober 2011 yaitu selama 36 (tiga puluh enam) bulan sewa perbulan Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) maka sampai perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kisaran, Penggugat telah menderita kerugian = $36 \times \text{Rp}400.000,- = \text{Rp}14.400.000,-$ (empat belas juta empat ratus ribu rupiah);

Majelis Hakim Yth:

Berdasarkan duduknya perkara seperti tersebut di atas dan Penggugat *in person* dan juga kuasa Penggugat telah menghubungi Tergugat II secara lisan dan tertulis, tetapi pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak ada memberikan tanggapan secara



lisan maupun secara tertulis, maka demi adanya kepastian hukum dan demi ditemukan azas kejujuran, azas kebenaran dan azas keadilan berdasarkan kemanusiaan yang adil dan beradab berdasarkan UUD Tahun 1945 dan Pancasila, dan penegak hukum pidana Pasal 385 KUHPidana dan UURI Nomor 4 Tahun 1992 tanggal 10 Maret 1992 dan KUHPerduta, maka dimajukan gugatan perdata ini untuk secepatnya diproses sesuai dengan hukum yang berlaku;

Bahwa apabila dalam tingkat Mediasi Tergugat I dan atau Tergugat II tidak mau menyerahkan tanah/rumah objek perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat dan membayar ganti kerugian kepada Penggugat dan membayar ongkos perkara dan perkara dilanjutkan, maka sebelum dilanjutkan pemeriksaan perkara perdata, Penggugat memohonkan sebagai berikut:

1. Majelis Hakim meminta kepada Jaksa Penuntut Umum Kejari Kisaran dan atau Polres Asahan, mempercepat pengajuan perkara pidana dimaksudkan Pasal 385 KUHP jo. UURI Nomor 4 Tahun 1992 secara pidana;
2. Majelis Hakim melakukan sita pengamanan terhadap tanah/rumah objek perkara yang dimaksudkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1767 (seribu tujuh ratus enam puluh tujuh) tertanggal Kisaran, 13 Juli 2011 atas nama Penggugat;
3. Majelis Hakim menjatuhkan sita jaminan atas kerugian sewa rumah yang belum dibayar dan biaya perkara yang timbul terhadap harta milik Tergugat I dan atau Tergugat II berupa barang bergerak dan tidak bergerak sebagai jaminan atas kerugian Penggugat, demi gugatan Penggugat tidak menjadi hampa dan sia-sia saja, karena diragukan Tergugat I dan atau Tergugat II bersuka ria menikmati harta milik orang lain seperti yang diderita oleh Penggugat saat ini;
 - Setelah melakukan pemeriksaan yang cermat dan teliti sehingga ditemukan azas kejujuran, azas kebenaran atas fakta-fakta hukum di persidangan yang bebas dan terbuka untuk umum dan demi keadilan berdasarkan kemanusiaan yang adil dan beradab berdasarkan hukum yang berlaku, teristimewa UURI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan Ketentuan Hukum Pidana Pasal 385 KUHPidana;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
- 2 Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli dan Penyerahan tanah dan rumah yang diperbuat oleh Notaris PPAT Timbang Laut, S.H., M.Kn., di

Hal. 5 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



Kisaran pada tanggal 5 Juli 2007 Nomor 01 antara Tergugat (Benny Siregar) sebagai penjual dan Semangat Barus sebagai pembeli adalah sah dan berharga;

- 3 Tindakan Tergugat II menempati tanah/rumah milik Penggugat dimaksudkan objek jual beli dan penyerahan hak tertanggal Kisaran 5 Juli 2007 tanpa seijin Semangat Barus atau istrinya adalah perbuatan yang melanggar hukum UURI Nomor 4 Tahun 1992 dan Pasal 385 KUHPidana;
- 4 Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II secara bersama-sama atau secara sendiri-sendiri mengosongkan tanah/rumah yang saat ini ditempati oleh Tergugat II dan isterinya dan membayar sewa rumah selama ditempati oleh Tergugat II dan isterinya dan Johan dan isterinya mulai bulan Juli 2007 sampai terjadinya penyerahan tanah/rumah kepada Penggugat dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II setiap bulan Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) yang sampai bulan Oktober 2011 adalah $36 \times \text{Rp}400.000,- = \text{Rp}14.400.000,-$ (empat belas juta empat ratus ribu rupiah) pembayaran secara tunai dan sekaligus dan dibuktikan dengan tanda terima yang sah;
- 5 Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II secara bersama-sama atau secara sendiri-sendiri membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara;
6. Menyatakan secara hukum sita pengaman dan sita jaminan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

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

- I Tentang gugatan *Error in Persona* karena keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
 - 1 Bahwa sebagaimana suatu gugatan *Contentiosa* yang tentunya terdiri dari pihak-pihak berperkara yaitu Penggugat dan Tergugat, dimana penentuan kedudukan Penggugat dan Tergugat didalam surat gugatan ditentukan dengan hubungan hukum Penggugat dan Tergugat tersebut dengan objek yang dijadikan sengketa dalam perkara tersebut;
 - 2 Bahwa sebagaimana surat gugatan Penggugat *a quo* yang menjadi pokok permasalahan adalah sebidang tanah milik Tergugat I Benny Siregar, yang



kemudian berdasarkan Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 01 tanah dan rumah tersebut dialihkan kepada suami Penggugat bernama Almarhum Semangat Barus, yang kemudian pula ternyata tidak dapat dikuasai kepemilikannya oleh Penggugat hingga saat ini;

- 3 Bahwa dari peristiwa hukum (jual-beli terhadap sebidang tanah dan rumah) tersebut maka adalah si penjual Benny Siregar dan si pembeli Semangat Barus-lah yang merupakan pihak dalam peristiwa hukum tersebut, sehingga jika kemudian terjadi permasalahan hukum atau sengketa sebagaimana perkara *a quo*, maka penjual Benny Siregar dan pembeli Semangat Barus pulalah yang menjadi pihak utama yaitu Penggugat dan Tergugat;
- 4 Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat telah menarik isteri Tergugat I Benny Siregar menjadi Tergugat II;
- 5 Bahwa formulasi gugatan Penggugat dengan menempatkan isteri Tergugat I Benny Siregar menjadi Tergugat II adalah keliru, karena isteri Tergugat I Benny Siregar secara langsung tidak mempunyai hubungan hukum dengan permasalahan dalam perkara *a quo*;
- 6 Bahwa selain hal tersebut di atas, Penggugat telah keliru menyebutkan nama isteri Tergugat I Benny Siregar dimana didalam surat gugatan disebut dengan nama Linda, sedangkan isteri yang sah Tergugat I Benny Siregar adalah bernama Rindo Kastri;
- 7 Bahwa berdasarkan alasan tersebut Penggugat telah keliru telah menarik isteri Tergugat I ke dalam perkara *a quo* (*Error in Persona*) atau setidaknya keliru menyebutkan nama isteri Tergugat I Benny Siregar sehingga benar-benar merubah identitas, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. Tentang gugatan kabur (*Obscure Libel*) karena tidak jelas kualifikasi gugatan apakah dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan wanprestasi;

- 1 Bahwa sebagaimana perihal surat gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran bertanggal 04-10-2011 dengan Register Nomor 22/PDT.G/2011/PN.KIS., disebutkan adalah perihal: Gugatan Perdata Penyerahan tanah/rumah ber-Sertifikat Hak Milik dari BPN Asahan yang dikuasai/ditempati tanpa hak, dimaksudkan UURI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman tanggal 10 Maret 1992;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



- 2 Bahwa jika dilihat dari perihal gugatan tersebut maka surat gugatan Penggugat adalah disusun dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum, tetapi jika diperhatikan selanjutnya dalam materi gugatan, maka sesungguhnya surat gugatan Penggugat adalah dalam bentuk gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum dimana hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah lahir dari perjanjian (peristiwa hukum) jual beli yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*, dimana secara tegas diakui pula oleh Penggugat pada posita poin 3: "... objek jual beli atas permintaan Tergugat I, buat sementara masih ditempati Tergugat II yaitu mertua kandung dari Tergugat I untuk sementara waktu paling lama selama dua sampai paling lama tiga bulan saja telah dikosongkan... dst";
- 3 Bahwa dari uraian tersebut Penggugat telah mencampuradukkan formulasi gugatannya antara perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi sehingga membingungkan Tergugat, karena kabur (*Obscuur Libel*) sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

III. Tentang gugatan kabur (*Obscuur Libel*) karena tidak jelas dasar hukum gugatan;

- 1 Bahwa Penggugat didalam surat gugatannya, sebagaimana didalam perihal gugatan disebutkan adalah perihal: gugatan perdata penyerahan tanah/rumah bersertifikat Hak Milik dari BPN Asahan, yang dikuasai dan ditempati tanpa hak, dimaksudkan UURI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman tanggal 10 Maret 1992;
- 2 Bahwa selanjutnya pada halaman empat paragraph pertama surat gugatan, Penggugat menyebutkan dasar daripada diajukannya gugatan perdata *a quo* adalah UUD 1945 Pancasila Pasal 385 KUHPidana, UURI Nomor 4 Tahun 1992 tanggal 10 Maret 1992 dan KUHPperdata;
- 3 Bahwa kecuali Pasal 385 KUHPidana (yang faktanya sama sekali tidak relevan dengan materi gugatan), Penggugat sama sekali tidak menyebutkan Pasal berapa dari ketentuan undang-undang (peraturan) dimaksud yang dijadikan dasar gugatan, sehingga sangat kabur dan sangat membingungkan Tergugat didalam memahami isi gugatan Penggugat;
- 4 Bahwa berdasarkan alasan tersebut adalah sangat beralasan menurut hukum menyatakan gugatan Para Penggugat adalah kabur (*Obscuur Libel*) dengan



demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

IV. Tentang gugatan kabur (*Obscuur Libel*) karena kontradiksi antara posita dengan petitum;

- 1 Bahwa sebagaimana surat gugatan didalam merumuskannya antara posita dengan petitum gugatan haruslah saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut didalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, (lihat M. Yahya Harahap dalam bukunya: Hukum Acara Perdata Penerbit Sinar Grafika halaman 452);
- 2 Bahwa demikian halnya didalam surat gugatan Para Penggugat, telah terjadi ketidaksinkronan antara posita dengan petitum, hal mana dapat dilihat didalam petitum surat gugatan Para Penggugat pada poin 3 (tiga), poin 4 (empat) dan poin 5 (lima) yang dimohonkan Penggugat tidak diuraikan terlebih dahulu didalam posita, sedangkan pada poin 6 (enam) petitum Penggugat hanya disinggung dalam bentuk provisi yang seharusnya harus diuraikan terlebih dahulu didalam posita dan khusus mengenai Sita Pengamanan sangat membingungkan Tergugat apakah jenis sita tersebut dikenal dalam Hukum Perdata;
- 3 Bahwa berdasarkan alasan tersebut adalah sangat beralasan menurut hukum menyatakan gugatan Para Penggugat adalah kabur (*Obscuur Libel*), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kisaran telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 22/Pdt.G/2011/PN.Kis., tanggal 16 Mei 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 9 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Para Tergugat I dan Tergugat II untuk sebahagian;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.871.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 182/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 30 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Oktober 2012, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/Pdt.G/2011/PN.Kis. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kisaran, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 November 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/para Terbanding dan Tergugat III, IV/para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 8 November 2012 dan tanggal 7 November 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, namun oleh Tergugat I, II, III, IV/para Terbanding tidak diajukan 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

1 KEBERATAN I:

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, dalam membuat putusan tidak jujur dan keliru, dalam menemukan Azas Kebenaran dan Azas Kejujuran berdasarkan fakta-fakta hukum yang ditemukan di persidangan yang bebas dan terbuka untuk umum,



dalil-dalil gugatan Penggugat berdasarkan fakta-fakta hukum yaitu: Surat Autentik Akta Jual-Beli atas sebuah Tanah/Rumah di hadapan P.P.A.T Notaris Timbang Laut, S.H., M.Kn., yaitu Akta Jual-Beli Pengoperan Hak Nomor 1 (satu) tanggal 5 Juli 2007, Surat Bukti P-1 sampai P-14. Tergugat-Tergugat tidak pernah membantah kebenaran Surat-Surat Bukti Autentik tersebut di persidangan secara lisan ataupun tertulis. Maka menurut Penggugat/Pembanding Majelis Hakim, sengaja tutup mata dan tutup telinga saja?;

2 KEBERATAN II:

Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Kisaran, seperti berpatokan kepada Prinsip Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, yaitu: gugatan kabur atau error, dengan prinsip: Tergugat II Linda, memiliki dua buah Kartu Tanda Penduduk yaitu sewaktu pembuatan Akta Jual-Beli di hadapan Notaris P.P.A.T Timbang Laut, S.H., M.Kn. sebagai penjual adalah Benny Siregar dan Linda (suami-isteri) dengan menunjukkan asli KTP dan foto copy di hadapan Notaris dan saksi-saksi dan pembeli, membubuhkan tanda tangan dan cap jempol kiri, KTP atas nama Benny Siregar Nomor 1.03818/1005/71/KT/AS/2005, tanggal 04-05-2005 dan isteri nama Linda Nomor 1.01913/1005/71/KT/AS/ 2006 tanggal 04-07-2006 (lihat bukti P-10, P-11 dan P-12);

Kenyataan dalam surat eksepsi Tergugat I dan II melalui kuasanya Tergugat II/ Pemberi Kuasa nama Rindo Kastri, pemegang KTP Nomor: 1209 1942 0610 004, alamat tempat tinggal tertulis pada objek perkara di Jalan Sei Kopas Gang Satria Nomor 37-A. Apakah kuasa Tergugat I dan II membuat surat kuasa dari Tergugat I dan II tidak membaca surat gugatan yang duplikatnya disahkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran, atau apakah ada suatu mafia dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran menjadi terlena sehingga terlupa melihat Azas Kejujuran dan Azas Kebenaran, berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan yang bebas dan terbuka untuk umum, disaksikan masyarakat umum?;

3 KEBERATAN III:

Fakta hukum, surat bukti dari Tergugat III dan IV (Saidan Sidik dan Fatimah), memberikan surat bukti bertanda T-I yaitu Surat Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 287 K/Pid/2010, tanggal 12 Mei 2010 atas nama Terdakwa Saidan Sidik, dalam Perkara Nomor 887/Pid.B/2008/PN.KIS., tanggal 29 April 2009 objek perkara adalah sebuah tanah/rumah, terletak di Jalan Teratai Lk. II Kelurahan Sendang Sari, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, korban/pengaduan adalah Zulkifli

Hal. 11 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



(saksi dibawah sumpah dalam perkara ini/Nomor 22/Pdt.G/2011/PN.KIS., surat bukti P-13 adalah objek perkaranya adalah Tanah/Rumah Semi Permanen terletak di Jalan Sei Kopas Gang Satria Nomor 37-A (Bukti P-13) mengapa dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 287.K/Pid/2010 tanggal 12 Mei 2010, objek perkara Tanah/Rumah yang dijual oleh Saidan Sidik kepada Zulkifli/Ida Sutrisni seharga Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) telah lunas dibayar oleh Zulkifli/Ida Sutrisni, tetapi sampai saat ini, Zulkifli dan Ida Sutrisni, mengatakan perkaranya tidak pernah dipanggil untuk hadir di persidangan Pengadilan Negeri Kisaran? (Padahal telah ada keputusan Mahkamah Agung dalam perkara ini surat bukti Tergugat III dan IV);

Sewaktu sidang di lapangan tempat objek perkara, dihadiri Penggugat, Tergugat dan Pejabat Kelurahan Sendang Sari, KTP/Objek Perkara adalah tepat, di Jalan Sei Kopas Gang Satria, cocok dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1767 atas nama Pemilik Agatha Sri Ulina (Penggugat) P-9;

Mengapa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran tidak menguji kepastian hukum fakta hukum. Demi menemukan Azas Kejujuran dan Azas Kebenaran, demi keadilan berdasarkan kemanusiaan yang adil dan beradab dimaksudkan UUD Tahun 1945 dan Pancasila. Apakah Majelis Hakimnya telah terpengaruh kepada Tergugat-Tergugat? Yang menurut Penggugat sebagai telah tertipu oleh penipu (Tergugat-Tergugat);

4 **KEBERATAN IV:**

Penggugat sangat keberatan, atas tindakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, atas perbuatan Tergugat I dan II menggunakan atau memiliki dua buah Kartu Tanda Penduduk, pada waktu yang sama yaitu:

- 1 Atas Nama Linda KTP Nomor 1.0913/1005/71/KT/AS/2006 dan,
- 2 Atas nama Rindo Kastri KTP Nomor 1209 1942 0610 004;

Mengapa Majelis Hakim tidak mempertanyakan kepada pemiliknya, untuk apa memiliki dua buah KTP, apakah perbuatan tersebut melanggar hukum atau tidak, dan korban (Agatha Sri Ulina) dari pemilik/pengguna dua buah KTP tersebut, telah berulang-ulang mempertanyakan pengaduan dari Agatha Sri Ulina di Polres Asahan, malahan mendapat jawaban, mana buktinya KTP itu palsu? Kiranya di tingkat kasasi ini, keberatan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi mendapatkan pertimbangan dan keputusan dari Majelis Mahkamah Agung nantinya, demi adanya kepastian hukum bagi pencari keadilan;

5 **KEBERATAN V:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, sangat keberatan atas tindakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran yang tidak melaksanakan permohonan Penggugat agar sebelum ada putusan Pengadilan Negeri Kisaran apabila persidangan Mediasi, tidak berhasil, maka dimohonkan demi keamanan objek perkara dan jaminan atas kerugian Penggugat maka dimohonkan agar Tanah/Rumah objek perkara dimaksudkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1767 atas nama Agatha Sri Ulina supaya dilakukan Sita Pengamanan dan Harta Milik Tergugat III dan IV (Saidan Sidik dan Fatimah) diletakkan Sita Jaminan, demi apabila keputusan telah berkekuatan tetap kerugian Penggugat dapat dibayar sesuai keputusan Pengadilan yang berkekuatan tetap nantinya;

Majelis Mahkamah Agung R.I yang mulia:

- 1 Bahwa keberatan-keberatan I, II, III, IV dan V tersebut di atas di tingkat banding telah dimajukan untuk diperiksa dan diteliti dan disesuaikan dengan fakta-fakta hukum, bukti tertulis yang autentik dan kesaksian-kesaksian dibawah sumpah di persidangan yang terbuka dan bebas untuk umum di Kantor Pengadilan Negeri Kisaran, yang kenyataannya Tergugat-Tergugat tidak ada membantah kebenaran dari fakta-fakta hukum yang dimajukan Penggugat, teristimewa surat bukti P-1 sampai P-14 dan kesaksian dibawah sumpah yang diperiksa di persidangan yang bebas terbuka untuk umum;
- 2 Kenyataan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan Nomor 182/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 30 Agustus 2012 foto copy yang sah telah diberikan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Oktober 2012, setelah diteliti, maka ternyata Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tanpa mempertimbangkan ketentuan hukum yang berlaku, seperti:
 - a UURI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman Pasal 12 ayat (1) menyatakan:
 - 1 Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik;
 - b Pasal 36 ayat (4) menyatakan:
 - (4) Setiap orang atau badan hukum dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan atau denda setinggi-tingginya Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Hal. 13 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



c. Pasal 385 ayat (4) KUHP menyatakan:

(4) Barang siapa dengan maksud yang serupa menggadaikan, atau menyewakan sebidang tanah, tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu. Sedangkan diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas tanah itu;

Dihukum dengan hukuman penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun. Pasal-pasal ini telah sengaja dilanggar oleh Tergugat III dan Tergugat IV (Saidan Sidik dan Fatimah);

3. Sewaktu terjadi pembuatan Akta Jual Beli/Pengoperan Hak atas Tanah/ Rumah yang terletak di Jalan Sei Kopas Gang Satria Nomor 37 A, pada tanggal 5 Juli 2007 di hadapan Notaris/PPAT Timbang Laut, S.H., M.Kn., objek jual-beli, sedang ditempati oleh Tergugat III dan Tergugat IV, dengan janji lisan dari penjual (Benny Siregar) disaksikan isterinya Linda bahwa Tergugat III dan IV, menempati rumah tersebut paling lama dua/tiga bulan, menunggu rumahnya selesai dibuat. Ternyata kemudian Tergugat III dan IV, setelah selesai bangunan rumahnya telah mengosongkan tanah/rumah objek jual-beli, kemudian disewakan kepada penyewa Johan dan keluarganya. Kemudian disuruh pindah oleh Penggugat, kemudian suami Penggugat Kapten Inf. Semangat Barus meninggal karena sakit di RS. Adam Malik Medan dan dikuburkan di Kampung Barus Jahe Tanah Karo. Kemudian karena Semangat Barus, Kapten Inf. TNI-AD telah meninggal dunia, maka objek jual-beli di hadapan Notaris/PPAT yang pernah dikosongkannya dan kemudian tanpa sepengetahuan penggugat telah disewakan kepada orang lain (Johan dan keluarganya), kemudian Penggugat meminta Tergugat III dan IV mengosongkan tanah/rumah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 1767 atas nama pemilik Agatha Sri Ulina, tetapi Tergugat III dan IV tidak mau dan menantang silakan mengadu saja dia, saya tidak takut, maka dimajukanlah perkara pidana dan perdata ini;

Yth. Majelis Mahkamah Agung R.I.:

Demikianlah keberatan-keberatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, keberatan I, II, III, IV dan V yang ternyata di tingkat banding sama sekali tidak ditanggapi oleh Majelis Hakim, maka keberatan-keberatan tersebut dimajukan kembali untuk diperiksa teliti oleh Mahkamah Agung R.I, demi dapat ditemukan Azas Kebenaran, Azas Kejujuran, berdasarkan fakta-fakta hukum, bukti surat P-1 sampai P-14 dan fakta kesaksian dibawah sumpah di persidangan yang bebas dan



terbuka untuk umum yang menurut Penggugat, gugatan Penggugat, tidak dibantah oleh Tergugat-Tergugat;

Memori Banding Penggugat, tanggal 5 Juli 2012, tidak dibantah, oleh Tergugat-Tergugat (tidak ada Kontra Memori Banding) tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, menguatkan saja putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tanpa melihat fakta-fakta bukti tertulis autentik, seperti bukti P-1 sampai P-14 (satu sampai empat belas) tersebut;

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

mengenai keberatan ke-I sampai dengan ke-IV:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Factil* Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan dimana terbukti pada bagian posita diurai mengenai penguasaan tanah obyek sengketa oleh para Tergugat tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik sehingga merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi dalam petitum Penggugat menuntut agar para Tergugat dinyatakan melanggar Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 serta Pasal 385 KUHP sehingga telah benar gugatan *a quo* adalah tidak jelas, karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Selebihnya keberatan Pemohon Kasasi berisi mengenai substansi perkara hal mana belum dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga tidak relevan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **AGATHA SRI ULINA** tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

Hal. 15 dari 16 hal. Put. Nomor 208 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AGATHA SRI ULINA** tersebut;

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 28 Oktober 2014 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., 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 Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,	Ketua Majelis,
ttd./	ttd./
Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.	Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.
ttd./	
Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.	

Biaya-biaya:	Panitera Pengganti,
1 MeteraiRp 6.000,00	ttd./
2 RedaksiRp 5.000,00	Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.
3 Administrasi Kasasi.... <u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah Rp500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
Nip. 19610313 198803 1 003