



PUTUSAN
Nomor 5546 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SAYLEN RAMADAN GINTING**, bertempat tinggal di Desa Sukanalu, Kecamatan Naman Tera, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
2. **INAWATI Br. SITEPU**, bertempat tinggal di Jalan Bunga Wijaya Kesuma, Nomor 478, Kelurahan Padang Bulan Selayang II, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
3. **NIKO JAYA GINTING**, bertempat tinggal di Jalan Bunga Wijaya Kesuma, Nomor 478, Kelurahan Padang Bulan Selayang II, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
4. **FRENGKI PRAMA GINTING** disebut juga **FRENGKI GINTING**, bertempat tinggal di Jalan Bunga Wijaya Kesuma, Nomor 478, Kelurahan Padang Bulan Selayang II, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada S. Firdaus Tarigan, S.H., S.E., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Forum Bantuan Hukum Indonesia (FBHI), beralamat di Jalan Kramat Jati Raya, Nomor 7, Komplek Central Jakarta City dan perwakilan Medan di Jalan Ngumban Surbakti (Ring Road), Nomor 149, Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2024;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

L a w a n

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024



SUTIONO, bertempat tinggal di Dusun VI Harapan Jaya, Desa Bangun Sari, Kecamatan Talawi, Kabupaten Batubara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Charles Darwin, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Charles Darwin dan Associates, beralamat di Jalan Sekip, Komplek Sekip Mas, Nomor A.15, Kelurahan Sei Putih Tim I, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2022;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

D a n

- 1. PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)** Kantor Cabang Medan, berkedudukan di Jalan Pemuda, Nomor 10 A, Kota Medan;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA SUMATERA UTARA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG MEDAN**, yang diwakili oleh atas nama Menteri Keuangan Plh. Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN, Rofii Edy Purnomo, berkedudukan di Jalan Diponegoro, Nomor 30 A, Gedung Keuangan Negara Unit II, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kesatria Purba, S.E., M.Si., Kepala KPKNL Medan dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Diponegoro, Nomor 30 A, Gedung Keuangan Negara II, Lantai 2, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2022;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024



tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, tanggal 8 September 2000 atas nama Sutiono adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan, menyerahkan tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, tanggal 8 September 2000 dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat dikuasai, diusahai serta dimiliki secara leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng tuntutan ganti rugi materiil dan moril yang dialami, diderita Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian moril sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);Jumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita milik (*revindicatoir beslag*) atau sita penjagaan atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, tanggal 8 September 2000;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga Para Tergugat melaksanakan putusan ini dengan baik, apabila Para Tergugat tidak bersedia secara sukarela atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;

9. Menyatakan dalam hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet* atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

II. Subsidair:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV:

1. Gugatan Penggugat *error in persona*/tidak memuat identitas secara lengkap dan benar;
2. Gugatan Penggugat obscur libel/tidak jelas batas-batas tanah;
3. Gugatan Penggugat prematur/masih terlampau dini;

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Penggugat sebagai pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn., tanggal 2 Agustus 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dalam hukum perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024

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)



3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, tanggal 8 September 2000 atas nama Sutiono adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan, menyerahkan tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, tanggal 8 September 2000 dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat dikuasai, diusahai serta dimiliki secara leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga Para Tergugat melaksanakan putusan ini dengan baik, apabila Para Tergugat tidak bersedia secara sukarela atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.553.000,00 (empat juta lima ratus lima puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 618/PDT/2023/PT MDN., tanggal 8 Desember 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Januari 2024 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2024, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Februari 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt/Kasasi/2024/PN Mdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2024;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 Februari 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/semula Para Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 618/PDT/2023/PT MDN., tanggal 8 Desember 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 855/Pdt.G/2022/PN Mdn., tanggal 2 Agustus 2023;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan jawaban dan eksepsi Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/semula Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat untuk ditolak seluruhnya;
3. Setidak-tidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat tidak dapat diterima;
4. Menghukum Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Kasasi berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti Memori Kasasi tanggal 13 Februari 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024

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)



salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemenang lelang atas agunan yang telah diberikan oleh Para Tergugat kepada Turut Tergugat I dan sudah dilelang melalui Turut Tergugat II;
- Bahwa tindakan Para Tergugat yang tetap menguasai objek lelang walau telah dimenangkan oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, karena Penggugat sebagai pemenang lelang harus dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik;
- Bahwa oleh karena objek sengketa telah beralih kepemilikannya dari Para Tergugat kepada Penggugat secara lelang, maka Para Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan objek tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SAYLEN RAMADAN GINTING dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 yang 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SAYLEN RAMADAN GINTING, 2. INAWATI Br. SITEPU, 3. NIKO JAYA GINTING dan 4. FRENGKI PRAMA GINTING disebut juga FRENGKI GINTING,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024



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

tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2024 oleh Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Prof. Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan,
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata,

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 5546 K/Pdt/2024