



**PUTUSAN**  
Nomor 623 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1 **RIDWAN NASUTION**, bertempat tinggal di Jalan Rao Lingkungan 03 Kampung Rao, Kelurahan Mandailing, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi;
- 2 **USBAR**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Gang Nur Alam Lingkungan I, Kelurahan Pinang Mancung, Kecamatan Bajenis, Kota Tebing Tinggi, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdi Nusa Tarigan, S.H., dan Rekan, Para Advokat berkantor di Jalan Karya Kasih Nomor 28-A, Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;

m e l a w a n

**RETTI NINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Sakti Lubis Nomor 4 B Lingkungan 04, Kelurahan Mandailing, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Triono Eddy, S.H., M.Hum., dan Rekan, Para Advokat berkantor di Jalan Kirana Nomor 30, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan supermarket dikenal dengan nama Gedung Toserba Tebing Emas terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan

*Hal. 1 dari 18 hal. Put. Nomor 623 K/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi berdasarkan jual beli dengan Syahrudin Isa selaku pimpinan PT Issa Karya Contractor sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 42/2005, tanggal 23 Mei 2005 yang dibuat oleh Masli Djamilin, S.H., selaku PPAT di Kota Tebing Tinggi dan saat ini status kepemilikannya diuraikan dalam Sertipikat HGB Nomor 528, tanggal 11 Januari 2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi terdaftar atas nama Reti Ningsih (Penggugat);

- 2 Bahwa pada bahagian lantai dasar bangunan supermarket milik Penggugat tersebut terdiri dari beberapa kios di mana pada waktu Penggugat membelinya, Syahrudin Isa selaku Pimpinan PT Issa Karya Contractor telah terlebih dahulu menyewakan beberapa kios kepada orang lain;
- 3 Bahwa salah satu dari kios yang disewakan Syahrudin Isa selaku Pimpinan PT Issa Karya Contractor adalah kios Nomor 2 yang disewakan kepada Tergugat I dengan judul perjanjian jual-beli terhadap hak pemakaian pada 1985 dan berakhir pada akhir tahun 2005;
- 4 Bahwa meskipun tanah berikut bangunannya Penggugat beli dari Syahrudin Isa selaku pimpinan PT Issa Karya Contractor ketika kios tersebut terikat dalam sewa-menyewa, namun hal tersebut tidak menghalangi untuk terjadinya segala peralihan hak termasuk jual beli sesuai dengan prinsip jual-beli tidak memutuskan sewa-menyewa, bahwa Penggugat adalah pemilik secara yuridis sejak terjadinya transaksi jual-beli dengan Syahrudin Isa selaku Pimpinan PT Issa Karya Contractor sedangkan Penggugat sebagai pemilik ekonomis jika sewa-menyewa antara Syahrudin Isa selaku Pimpinan PT Issa Karya Contractor dengan Tergugat I telah berakhir tenggang waktunya;
- 5 Bahwa setelah berakhirnya tenggang waktu sewa-menyewa tersebut, Penggugat telah mengingatkan kepada Tergugat I agar segera mengosongkan kios tersebut dalam keadaan baik dan kosong atau melanjutkan sewa-menyewa kepada Penggugat akan tetapi Tergugat I tidak mengindahkannya dengan alasan sehubungan telah dilakukan sewa-menyewa oleh Tergugat I dengan Syahrudin Isa selaku Pimpinan PT Issa Karya Contractor dengan judul perjanjian jual-beli terhadap hak pemakaian maka jual-beli Penggugat tidak sah;
- 6 Bahwa meskipun Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan menjelaskan bahwasannya dengan berakhirnya sewa-menyewa dengan judul perjanjian jual-beli terhadap hak pemakaian pada akhir tahun 2005, maka Tergugat I tidak lagi berhak mendapatkan manfaat dari kios tersebut tanpa seizin Penggugat namun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tetap tidak mengindahkannya bahkan Tergugat I melakukan peralihan hak terhadap kios tersebut dalam bentuk sewa-menyewa kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat II membuka usaha jual-beli majalah hingga saat ini;

- 7 Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai kios Nomor 2 tanpa seizin Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sangat tepat dan beralasan menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau dari siapapun benda itu berada untuk mengembalikan kios Nomor 2 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
- 8 Bahwa sangat beralasan menghukum Tergugat I untuk membayar penguasaan kios Nomor 2 tanpa seizin Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap tahun sejak Januari 2006 hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 9 Bahwa sangat beralasan pula agar Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 10 Bahwa bukti-bukti yang diajukan Penggugat bersifat otentik karena itu mohon putusan ini dapat dijalankan meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
- 11 Bahwa selanjutnya membebaskan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
- 3 Menyatakan sah jual beli antara Retti Ningsih/Penggugat dengan Syahrin Isa selaku Pimpinan PT Issa Karya Contractor atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan supermarket dikenal dengan nama Gedung Toserba Tebing Emas terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 42/2005, tanggal 23 Mei 2005 yang dibuat oleh Masli Djamalinin, S.H., selaku PPAT di Kota Tebing Tinggi;
- 4 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat HGB Nomor 528, tanggal 11 Januari 2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi terdaftar atas nama Retti Ningsih/Penggugat;

Hal. 3 dari 18 hal. Put. Nomor 623 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)



- 5 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai kios Nomor 2 pada bangunan tersebut tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- 6 Menghukum oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II atau dari siapapun benda itu berada untuk mengembalikan kios Nomor 2 pada bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
- 7 Menghukum Tergugat I untuk membayar penguasaan kios Nomor 2 pada bangunan tersebut tanpa seizin Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap tahun sejak Januari 2006 hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 9 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada perlawanan atas nama banding atau kasasi;
- 10 Membebaskan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- 1 Bahwa Penggugat dalam Rekonsvansi/Tergugat-I dalam Konvensi sebagai pemilik kios di lantai I Nomor 5-A di Toserba Tebing Emas yang terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi yang dibeli dari Syahrin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Kontraktor berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 02/IKC/V/1985, tanggal 15 Mei 1985 yang didaftarkan pada Kantor Notaris Paidjan, S.H., Nomor 206/1985, tanggal 10 Juni 1985 jo. Bukti Pembayaran Tunai Nomor 02/IKC/V/1985, tanggal 15 Mei 1985;
- 2 Bahwa kios tersebut Penggugat dalam Rekonsvansi/Tergugat-I dalam Konvensi penggunaan dan memanfaatkan untuk tempat berjualan sejak tahun 1985;
- 3 Bahwa akan tetapi Tergugat dalam Rekonsvansi/Penggugat-dalam Konvensi melalui surat telah memberitahukan kepada Penggugat



dalam Rekonvensi/ Tergugat-I dalam Konvensi untuk mengosongkan kios tersebut dan apabila tidak dipenuhi maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi akan melakukan pemagaran seng sekeliling Gedung Toserba Tebing Emas;

- 4 Bahwa karena Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi tidak bersedia mengosongkan kios milik Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat-I dalam Konvensi, maka sekeliling Gedung Toserba Tebing Emas dipagar seng oleh Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi pada tanggal 26 Mei 2006 sehingga Penggugat dalam Rekonvensi/Penggugat-dalam Konvensi tidak dapat mempergunakan dan memanfaatkan kios tersebut dan akhirnya pagar seng tersebut Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat-I dalam Konvensi dibongkar pada tanggal 9 Juni 2006;
- 5 Bahwa akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi karena sejak tanggal 26 Mei 2006 sampai tanggal 9 Juni 2006 *in casu* selama 15 (lima belas) hari tidak dapat mempergunakan dan memanfaatkan kios tersebut untuk tempat berjualan sehingga Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi menderita kerugian sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- 6 Bahwa selain itu juga, akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi tersebut telah menimbulkan *pshicological disorder* dalam tatanan jiwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi yang tidak dapat dinilai dengan apapun, akan tetapi mendekati rasa keadilan dinilai dengan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 7 Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;
- 8 Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi merasa khawatir Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi akan berupaya untuk menghindar dari tanggung jawabnya mengganti tunai kerugian Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi sehingga agar gugatan Penggugat dalam

*Hal. 5 dari 18 hal. Put. Nomor 623 K/Pdt/2013*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi tidak sia-sia/hampa, maka beralasan hukum bila Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi berupa rumah tempat tinggal berikut tapak tanahnya yang terletak di Jalan Sakti Lubis Nomor 4-B, Kelurahan Mandailing, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
- 3 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Nomor 02/IKC/V/ 1985, tanggal 15 Mei 1985 jo. Bukti Pembayaran Tunai Nomor 02/IKC/V/1985, tanggal 15 Mei 1985;
- 4 Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi adalah pemilik kios di Toserba Tebing Emas lantai I Nomor5-A terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi;
- 5 Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 6 Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar kerugian Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- 7 Menghukum lagi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar kerugian immateriil Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 8 Menghukum lagi Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2010/PN Ttd., tanggal 4 Mei 2011 dengan amar sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Syahrin Isa selaku Pimpinan PT Issa Karya Contractor atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan supermarket dikenal dengan nama Gedung Toserba Tebing Emas terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 42/2005, tanggal 23 Mei 2005 yang dibuat oleh Masli Djamalinin, S.H., selaku PPAT di Kota Tebing Tinggi;
- 3 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat HGB Nomor 528, tanggal 11 Januari 2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi terdaftar atas nama Retti Ningsih/Penggugat;
- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai kios Nomor 2 pada bangunan tersebut tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- 5 Menghukum oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II atau dari siapapun benda itu berada untuk

Hal. 7 dari 18 hal. Put. Nomor 623 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)



mengembalikan kios Nomor 2 pada bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;

- 6 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp761.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 58/PDT/ 2012/PT MDN., tanggal 16 April 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 28 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 34/Pdt.G/2010/PN Ttd., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli tersebut pada tanggal 19 Juni 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli pada tanggal 17 Oktober 2012;

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 formal dapat diterima;

**ALASAN-ALASAN KASASI:**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 1 Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum, atau telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan karena dalam mengadili tingkat banding tidak memeriksa perkara secara keseluruhan, melainkan hanya sekedar proforma belaka;
- 2 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena *Judex Facti* keliru menarik kesimpulan dari hasil pembuktian terhadap bukti P-1, yaitu Akta Jual Beli Nomor 42/2005, tanggal 23 Mei 2005 padahal bukti P-1 tersebut adalah jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru dan sepintu rumah permanen sehingga dengan demikian, kios-kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut tidak termasuk objek jual-beli di dalam bukti P-1, apalagi salah satu kios tersebut berdasarkan bukti T-1 dan T-2 telah dijual oleh Drs. Syahrin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Contractor kepada Pemohon Kasasi/Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 15 Mei 1985 sebelum Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru diterbitkan ke atas nama PT Issa Karya Contractor pada tanggal 13 Juni 1991. Oleh sebab itu, bukti P-1 tersebut adalah jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru dan sepintu rumah permanen;
- 3 Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru tersebut adalah berasal dari Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru atas nama Pemda TK-II Tebing Tinggi dan karenanya adalah merupakan “barang milik daerah” dalam hal ini Pemko Tebing Tinggi yang mana menurut ketentuan Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah R.I Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa “peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan” dan menurut Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara bahwa “pemindah tangan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, atau disertakan sebagai modal Pemerintah setelah mendapat persetujuan DPR/DPRD”. Oleh sebab itu, peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru tersebut kepada Termohon Kasasi dengan cara jual beli haruslah atas izin Walikota Tebing Tinggi dengan persetujuan DPRD Kota Tebing Tinggi;

Hal. 9 dari 18 hal. Put. Nomor 623 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 4 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum karena melanggar ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sebab bukti P-1, yaitu Akta Jual Beli Nomor 42/2005, tanggal 23 Mei 2005 tersebut batal demi hukum *dan karenanya* tidak mempunyai kekuatan hukum *sebagai* peralihan hak kepada Termohon Kasasi yang dilakukan PT Bank Sumut yang diwakili oleh Drs. Fredy Hutabarat selaku kuasa dari Drs. Syahrin Isa berdasarkan akta Surat Kuasa Nomor 121 tanggal 24 Oktober 1997 sebab Drs. Syahrin Isa telah meninggal dunia pada tahun 2002 sehingga dengan meninggalnya Drs. Syahrin Isa pada tahun 2002 tersebut maka akta Surat Kuasa Nomor 121 tanggal 24 Oktober 1997 tersebut batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum sesuai ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “pemberian kuasa berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa” dan apalagi pada persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli, Termohon Kasasi sama sekali tidak membantah telah meninggalnya Drs. Syahrin Isa pada tahun 2002 sehingga oleh karena itu, merupakan bukti yang sempurna yang harus dianggap sebagai benar bahwa Drs. Syahrin Isa telah meninggal dunia pada tahun 2002;

Bahwa oleh karena bukti P-1 yaitu Akta Jual Beli Nomor 42/2005, tanggal 23 Mei 2005 didasarkan atas akta Surat Kuasa Nomor 121, tanggal 24 Oktober 1997 yang batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata maka bukti P-1, yaitu Akta Jual Beli Nomor 42/2005 tanggal 23 Mei 2005 tersebut adalah batal demi hukum *dan karenanya* tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 5 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyebutkan bahwa “apabila benar Syahrin Isa telah meninggal, pemberian kuasa adalah tetap sah dan tidak batal, karena pemberian kuasa dari Syahrin Isa kepada PT Bank Sumut tersebut adalah berhubungan dengan adanya hak tanggungan (jaminan kebendaan) untuk menjamin pelunasan utang, dimana PT Bank Sumut selaku pemegang Hak Tanggungan” (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli halaman-16 alinea-ketiga baris-kesembilan); Bahwa padahal dengan meninggalnya Drs. Syahrin Isa pada tahun 2002, maka Akta Surat Kuasa Nomor 121 tanggal 24 Oktober 1997 telah batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, oleh sebab itu, maka penjualan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru tersebut seharusnya dilakukan oleh PT Bank



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumut melalui pelelangan umum sebagai pemegang hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 6 dan ketentuan Pasal 20 ayat (I) huruf (a) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, bukan secara di bawah tangan atas dasar Akta Surat Kuasa Nomor 121, tanggal 24 Oktober 1997 yang telah batal demi hukum;

Bahwa selain itu, karena Akta Surat Kuasa Nomor 121, tanggal 24 Oktober 1997 tersebut dibuat setelah Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 1137/1996, tanggal 15 Oktober 1996 diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi, oleh sebab itu, karena Drs. Syahrin Isa sebagai pemberi kuasa telah meninggal dunia pada tahun 2002 maka akta Surat Kuasa Nomor 121 tanggal 24 Oktober 1997 tersebut telah batal demi hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga penjualan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru tersebut seharusnya melalui pelelangan umum;

- 6 Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena kios-kios di Gedung Toserba Tebing Emas yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru tersebut tidak dibebani dengan hak tanggungan melainkan hanya tanah Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru sebab kios-kios tersebut telah dijual oleh Drs. Syahrin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Contractor kepada masyarakat, salah satunya dijual kepada Pemohon Kasasi/Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 15 Mei 1985 berdasarkan bukti T-1 dan T-2. Oleh sebab itu jual-beli didalam bukti P-1 tersebut tidak meliputi kios-kios di Gedung Toserba Tebing Emas tetapi seperti rumah permanen, apalagi menurut hukum belum terjadi peralihan kios-kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut kepada Termohon Kasasi berdasarkan bukti P-1 karena disamping didalam bukti P-1 tersebut tidak ada disebutkan jual beli meliputi Gedung Toserba Tebing Emas melainkan seperti rumah permanen;

Bahwa lagi pula belum ada penyerahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1459 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan, dan pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menegaskan antara lain sebagai berikut bahwa “ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak bermaksud

Hal. 11 dari 18 hal. Put. Nomor 623 K/Pdt/2013



mengenyampingkan pasal-pasal dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli”, dan bahwa “jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau Hukum Adat”. Disamping itu, menurut ketentuan Pasal 2 bukti T-1 ditegaskan bahwa “hak pemakaian ruangan/kios tersebut berlaku untuk jangka waktu yang tidak ada batasnya, kecuali terjadi *force majeure*”, demikian pula ketentuan dalam Pasal 7 bukti T-1 ditegaskan pula bahwa “pihak pertama menjamin pihak kedua selama berlakunya perjanjian ini tidak akan mendapat gangguan hukum dari siapapun juga atas pemakaian ruangan/kios tersebut”;

- 7 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena memberikan penafsiran dan pendapat yang keliru terhadap ketentuan-ketentuan dalam bukti T-1 padahal bukti T-1 tersebut adalah perjanjian jual beli meskipun yang diserahkan adalah hak pemakaian kios di Gedung Toserba Tebing Emas sebab pada tanggal 15 Mei 1985 tersebut tanah tempat dibangunnya kios-kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut masih terdaftar atas nama Pemda TK-II Tebing Tinggi dengan Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru sedangkan PT Issa Karya Contractor membangun kios-kios dengan nama Toserba Tebing Emas diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 110/SIMB/1984, tanggal 14 Desember 1984 yang dikeluarkan oleh Pemda TK-II Tebing Tinggi, sehingga yang diserahkan oleh Drs. Syahrudin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Contractor kepada Pemohon Kasasi/Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah hak pemakaian kios di Gedung Toserba Tebing Emas tetapi penyerahan hak pemakaian tersebut adalah berdasarkan jual beli;

Bahwa oleh karena itu, bukti T-1 tersebut adalah perjanjian jual beli meskipun yang diserahkan adalah hak pemakaian kios di Gedung Toserba Tebing Emas karena pada waktu T-1 dibuat pada tanggal 15 Mei 1985 tersebut PT Issa Karya Contractor belum sebagai pemilik tanah di mana kios-kios tersebut dibangun sebab masih terdaftar atas nama Pemda TK-II Tebing Tinggi dengan Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru sedangkan Hak Guna Bangunan Nomor 528/Pasar Baru diterbitkan keatas nama PT Issa Karya Contractor pada tanggal 13 Juni 1991;

Bahwa dengan demikian bukti T-1 tersebut adalah perjanjian jual beli, bukan perjanjian sewa menyewa, meskipun yang diserahkan adalah hak pemakaian atas kios di Gedung Toserba Tebing Emas;



- 8 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yaitu keliru menarik kesimpulan dari hasil pembuktian terhadap bukti T-1 dan T-2 padahal bukti T-1 dan T-2 tersebut adalah perjanjian jual beli meskipun yang diserahkan adalah hak pemakaian kios di Gedung Toserba Tebing Emas karena pada waktu T-1 dan T-2 dibuat tanggal 15 Mei 1985 tersebut PT Issa Karya Kontraktor belum memperoleh suatu hak atas tanah dimana kios-kios dengan nama Toserba Tebing Emas tersebut dibangun karena tapak tanahnya masih terdaftar atas nama Pemda TK-II Tebing Tinggi dengan Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru sedangkan PT Issa Karya Kontraktor membangun/mendirikan kios-kios dengan nama Toserba Tebing Emas berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 110/SIMB/1984, tanggal 14 Desember 1984 yang diterbitkan Pemda TK-II Tebing Tinggi sehingga yang diserahkan oleh Drs. Syahrin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Contractor kepada Pemohon Kasasi/Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti T-1 dan T-2 tersebut adalah hak pemakaian kios di Gedung Toserba Tebing Emas tetapi penyerahan hak pemakaian kios tersebut berdasarkan jual beli;

Bahwa dengan demikian, bukti T-1 dan T-2 tersebut adalah perjanjian jual beli, bukan perjanjian sewa menyewa, meskipun yang diserahkan adalah hak pemakaian kios tetapi penyerahan hak pemakaian kios tersebut berdasarkan jual beli, bukan secara sewa menyewa;

- 9 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyebutkan bahwa “setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari isi perjanjian antara Syahrin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Contractor dengan Ridwan Nasution/Tergugat-I sebagaimana dalam bukti T-1, maka Majelis Hakim menafsirkan bahwa perjanjian tersebut adalah merupakan perjanjian sewa menyewa, bukan perjanjian jual beli” (*vide*: pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada halaman-17 alinea-ketiga baris-keenam belas), padahal dalam klausula bukti T-1 disebutkan bahwa “oleh karena itu, kedua belah pihak telah bermufakat untuk mengadakan perjanjian jual beli” dan dalam klausula Pasal-1 bukti T-1 disebutkan bahwa “pihak pertama dengan ini akan menyerahkan Hak Pemakaian kepada pihak kedua atas sebuah ruangan/kios di Toserba Tebing Emas yang telah disetujui oleh kedua belah pihak” dan dalam klausula Pasal 2 dari bukti T-1 disebutkan bahwa “hak pemakaian ruangan/kios tersebut berlaku untuk jangka waktu yang tidak ada batasnya, kecuali terjadi *force majeure*” dan dalam klausula Pasal 3 bukti T-1 disebutkan bahwa “pihak

*Hal. 13 dari 18 hal. Put. Nomor 623 K/Pdt/2013*





kedua berkewajiban membayar kepada pihak pertama biaya untuk membangun ruangan/kios sebesar Rp8.228.000,00 (delapan juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah)", sehingga dengan demikian, berdasarkan ketentuan-ketentuan didalam bukti T-1 tersebut maka bukti T-1 tersebut adalah perjanjian jual beli, bukan perjanjian sewa menyewa sesuai ketentuan Pasal 1342 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran";

10 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukum karena keliru dalam pertimbangan hukum yang menyebutkan bahwa "karena bukti T-1 adalah merupakan perjanjian sewa menyewa bukan merupakan perjanjian jual beli terhadap objek sengketa, maka Tergugat-I adalah bukan pemilik dari objek sengketa tersebut" (*vide* pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi halaman-17 alinea-ketiga baris-kedua puluh sampai halaman-18 baris-kedua), padahal bukti T-1 dan T-2 adalah perjanjian jual beli meskipun yang diserahkan adalah hak pemakaian kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut;

Bahwa oleh karena penyerahan hak pemakaian kios di Toserba Tebing Emas tersebut dilakukan oleh Drs. Syahrin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Contractor kepada Pemohon Kasasi/Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan jual beli dengan pembayaran sebesar Rp8.228.000,00 dan berlaku untuk jangka waktu yang tidak ada batasnya, sehingga dengan demikian Pemohon Kasasi/Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik/pemegang hak pemakaian kios di Toserba Tebing Emas tersebut;

11 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukum karena keliru dalam pertimbangan hukum yang menyebutkan bahwa "waktu perjanjian sewa menyewa dalam bukti T-1 tersebut adalah telah berakhir sejak tahun 2005 karena tidak diperpanjang dan perjanjiannya tidak diperbaharui" (*vide* : pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada halaman-18 baris-ketujuh sampai baris-kesembilan), padahal kios-kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut dibangun oleh PT Issa Karya Contractor berdasarkan Surat Izin Bangunan Nomor 110/SIMB/1984 tanggal 14 Desember 1984 diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru atas nama Pemda TK-II Tebing Tinggi dan kios-kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut telah dijual oleh Drs. Syahrin Isa selaku Direktur PT Issa Karya Contractor kepada masyarakat, salah satunya kepada Pemohon Kasasi/Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 15 Mei 1985 berdasarkan bukti T-1 dan T-2. Oleh karena diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Pemko Tebing Tinggi akan diterbitkan hak guna bangunan keatas nama PT Issa Karya Contractor pada tahun 1985 tersebut dimana masa berlakunya hak guna bangunan selama 20 (dua puluh) tahun, dan sekiranya Hak Guna Bangunan diterbitkan pada tahun 1985 keatas nama PT Issa Karya Contractor maka Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir pada tahun 2005, namun Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 5/Pasar Baru tersebut baru diterbitkan keatas nama PT Issa Karya Contractor pada tanggal 13 Juni 1991 yang berakhir pada tanggal 12 Juni 2011 maka seandainya Pengadilan Negeri Tebing Tinggi menafsirkan bukti T-1 adalah merupakan perjanjian sewa menyewa, maka akan berakhir pada tanggal 12 Juni 2011;

Bahwa sebab di dalam klausula bukti T-1 tersebut disebutkan bahwa “setiap pembahan dari pihak pertama sendiri, yang merupakan pemisahan hak-hak dan bangunan-bangunan tersebut tidaklah mempengaruhi apapun juga dari kekuatan perjanjian ini dan yang meneruskan hak-hak dari kedua belah tetap terikat menurut undang-undang”;

- 12 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena keliru dalam pertimbangan hukum yang menyebutkan bahwa “sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensi bahwa telah terbukti Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik dari kios (objek sengketa dalam gugatan konpensi), maka atas dasar itu tidaklah dapat dipandang perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pemagaran seng sekeliling Gedung Toserba Tebing Emas sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan diri Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi” (*vide* pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada halaman 21 alinea keempat) sebab berdasarkan bukti T-1 dan T-2 telah terbukti secara sah dan sempurna bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik/pemegang hak pemakaian kios di Gedung Toserba Tebing Emas dan di dalam klausula Pasal 2 dari bukti T-2 disebutkan bahwa “hak pemakaian ruangan/kios tersebut berlaku untuk jangka waktu yang tidak ada batasnya, kecuali terjadi *force majeure*” dan klausula Pasal 7 bukti T-2 menyebutkan bahwa “pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa selama berlakunya perjanjian ini tidak akan mendapatkan gangguan hukum dari siapapun juga atas pemakaian ruangan/kios tersebut” dan di dalam klausula Pasal 12 bukti T-2 disebutkan bahwa “setiap pembahan dari pihak pertama sendiri, yang merupakan pemisahan hak-hak dan bangunan-bangunan tersebut tidaklah mempengaruhi apapun juga dari ketentuan perjanjian ini dan yang meneruskan hak-hak dari kedua belah pihak tetap terikat

Hal. 15 dari 18 hal. Put. Nomor 623 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menurut undang-undang”, sedangkan bukti T-1 belum dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, namun Termohon Kasasi telah melakukan pemagaran sekeliling kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut pada tanggal 26 Mei 2006 yang akhirnya Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi bongkar pada tanggal 9 Juni 2006;

Bahwa oleh karena itu, Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat mempergunakan dan memanfaatkan kios tersebut untuk tempat berjualan selama 15 (lima belas) hari dan karenanya telah merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi berupa keuntungan yang diharapkan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari sehingga kerugian Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi berupa keuntungan yang diharapkan selama 15 hari tersebut adalah sebesar  $Rp1.000.000,00 \times 15 \text{ hari} = Rp15.000.000,00$  (lima belas juta rupiah);

Bahwa oleh karena kerugian yang diderita tersebut adalah berupa keuntungan yang diharapkan maka tidaklah perlu dibuktikan, sedangkan pengakuan dari Termohon Kasasi yang telah melakukan pemagaran sekeliling kios di Gedung Toserba Tebing Emas tersebut merupakan bukti yang sempurna (*vide* Pasal 311 sampai dengan 313 RBg jo. Pasal 1928 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Bahwa dengan demikian telah terbukti secara sah dan sempurna bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM:**

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

Bahwa alasan kasasi pada permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dalam hal ini Para Tergugat tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dan Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan jual beli, sebaliknya Para Tergugat tidak dapat melemahkan/mematahkan bukti Penggugat dengan membuktikan dalil bantahannya, bahwa penguasaan Para Tergugat atas objek sengketa sah karena juga berdasarkan jual beli, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **1. RIDWAN NASUTION, 2. USBAR** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak 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 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 :

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. RIDWAN NASUTION, 2. USBAR** tersebut;
- 2 Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 24 Desember 2013** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai

Hal. 17 dari 18 hal. Put. Nomor 623 K/Pdt/2013



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

anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

- |                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00;          |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00;          |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00;+</u> |
| Jumlah.....                 | Rp500.000,00;         |

ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP.1961 0313 1988 03 1003