



**PUTUSAN**  
Nomor 4 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ALBERT SITANGGANG** alias **AMANI TIANGGUR**, bertempat tinggal di Jalan Pusuk Buhit Tano Ponggol/Gumba sawah, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir;
2. **ROSBET SITANGGANG**, bertempat tinggal di Kelurahan Air Molek 2, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau (depan Terminal Air Molek);
3. **ELEKTRA SITANGGANG**, bertempat tinggal di Gumba Sawah Tano Ponggol, Kelurahan Pasar Pangururan, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir;
4. **MARSAULINA Br. SIHOTANG**, bertempat tinggal di Desa Turpuh Sihotang, Kecamatan Harian Boho, Kabupaten Samosir, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Jamin Naibaho, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Singamangaraja Nomor 28, Kelurahan Pasar Pangururan, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n



**HAPOSAN NAIBAHO**, bertempat tinggal di Kampung Sitangkaraen, Kelurahan Pasar Panguruan, Kecamatan Panguruan, Kabupaten Samosir, dalam hal ini memberi kuasa kepada Panahatan Hutajulu, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Patuan Nagari Nomor 03, Balige, Kabupaten Toba Samosir, Jalan Danau Toba Nomor 36, Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2018;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Jual Beli/Penyerahan Hak antara almarhum Costan Sitanggang (orangtua Tergugat I dan Tergugat II) dengan Haposan Naibaho (Penggugat) tanggal 14 Mei 1982 adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan sebidang tanah yang dahulu sawah yang terletak di Gumba sebelah kiri Jalan Simpang Empat menuju Tanah Ponggol, Kelurahan Pasar Panguruan, Kecamatan Panguruan, Kabupaten Samosir yang luasnya kurang lebih  $20 \text{ m} \times 26.5 \text{ m} = 520 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Timur berbatasan dengan sawah milik Ama Tianggur Sitanggang sekarang tanah ALBOIN SITANGGANG;

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021



Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik L. Limbong (Jaksa)  
Pangurusan;

Sebelah Selatan berbatasan dengan sawah milik Hiskia Nainggolan;

Sebelah Utara berbatasan dengan sawah milik Sihol Naibaho sekarang  
Tanah Mangantar Naibaho;

Adalah sah milik Penggugat Haposan Naibaho;

6. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk melepaskan dan mengosongkan serta membongkar bangunan rumah milik Tergugat IV yang berada di atas tanah perkara, serta menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat tanpa adanya halangan apapun juga untuk dapat dikuasai leluasa oleh Penggugat;
7. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas tanah terperkara yang di terbitkan Tergugat-Tergugat maupun orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
9. Menghukum Tergugat-Tergugat akibat penguasaannya atas tanah terperkara untuk membayar kerugian moril maupun materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau sebesar yang patut menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
10. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sejak gugatan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun adanya perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balige *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



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

- Gugatan *error in persona*
  1. Kekeliruan orang yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoede nigheid*);
  2. Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
- Gugatan salah objek (*error in objecto*);
- Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugat balik (rekonvensi), yang mana dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Balige untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi seluruhnya;
- Menyatakan tidak sah Surat Jual-Beli antara Haposan Naibaho dan Costan Sitanggang tertanggal 14 Mei 1982;
- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi membayar Rp1.720.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) sekaligus atau setiap orangnya Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi mendapatkan Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah), terutama kepada Para Penggugat II dan III Dalam Rekonvensi/Tergugat II dan III Dalam Konvensi yang tidak ada hubungan hukumnya dengan perkara *a quo*;
- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per orangnya untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusannya seadil-adilnya;

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021



Menimbang, bahwa Pemohon Intervensi Senti Sigalingging diwakili oleh kuasanya Hengki Silaen dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Notes Nomor 64-D, Kelurahan Sei Putih Barat, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2019 mengajukan gugatan intervensi pada tanggal 30 April 2019, namun oleh Pengadilan Negeri Balige ditolak dengan Putusan Sela Nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Blg., tanggal 21 Mei 2019;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Balige telah memberikan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Blg., tanggal 25 September 2019 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Surat Jual Beli/Penyerahan Hak antara almarhum Costan Sitanggung (orangtua Tergugat I dan Tergugat II) dengan Haposan Naibaho (Penggugat) tanggal 14 Mei 1982 adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sebidang tanah yang dahulu sawah, yang terletak di Gumba sebelah kiri Jalan Simpang Empat menuju tanah Ponggol Kelurahan Pasar Pangurusan, Kecamatan Pangurusan, Kabupaten Samosir, yang luasnya kurang lebih 20 (dua puluh) meter x 26,5 (dua puluh enam koma lima) meter, dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur dengan Albert Sitanggung sekarang bengkel dari Alboin Sitanggung dengan ukuran 26,5 (dua puluh enam koma lima) meter;
  - Sebelah Barat dengan L. Limbong dengan ukuran 26,5 (dua puluh enam koma lima) meter;

*Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan Sihol Naibaho sekarang tanah Mangantar Naibaho dengan ukuran 20 (dua puluh) meter;
  - Sebelah Selatan dengan Hiskia Nainggolan dengan ukuran 20 (dua puluh) meter adalah sah milik Penggugat Haposan Naibaho;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk melepaskan dan mengosongkan serta membongkar bangunan rumah milik Tergugat IV yang berada di atas tanah perkara, serta menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat tanpa adanya halangan apapun juga untuk dapat dikuasai leluasa oleh Penggugat;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- II. Dalam Rekonvensi
- Menolak gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi seluruhnya;
- III. Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi
- Menghukum Para Tergugat Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp4.302.000,00 (empat juta tiga ratus dua ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 569/PDT/2019/PT.MDN., tanggal 11 Februari 2020;

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 17 Maret 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Maret 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 102/Pdt.G/2018/PN.Blg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 1 April 2020, kemudian Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 7 April 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 30 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 102/Pdt.G/2018/PN.Blg. tanggal 25 September 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 569/PDT/2019/PT.MDN., tanggal 11 Februari 2020;
- Mengadili sendiri: menyatakan tanah perkara warisan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Para Tergugat;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat membayar biaya perkara;

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut telah dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 30 Maret 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 7 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige telah salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta jual beli/penyerahan hak antara almarhum Costan Sitanggang (orang tua Tergugat I dan Tergugat II) dengan Haposan Naibaho (Penggugat) tanggal 14 Mei 1982 tersebut tidak dilakukan menurut tata cara jual beli menurut hukum adat, tidak dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kepala Kampung setempat dengan 2 (dua) orang saksi, juga tidak diketahui serta disetujui oleh para ahli waris yang lain, terbukti objek sengketa masih dikuasai para ahli waris sehingga jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa oleh karena jual beli antara almarhum Costan Sitanggang (orang tua Tergugat I dan Tergugat II) dengan Haposan Naibaho (Penggugat) tanggal 14 Mei 1982 tidak dilakukan menurut tata cara jual beli menurut Hukum Adat, maka Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beriktikad baik, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ALBERT SITANGGANG alias AMANI TIANGGUR dan kawan-kawan, serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 569/PDT/2019/PT.MDN., tanggal 11 Februari 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 102/Pdt.G/2018/PN.Blg., tanggal 25 September 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021



Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ALBERT SITANGGANG alias AMANI TIANGGUR, 2. ROSBET SITANGGANG, 3. ELEKTRA SITANGGANG dan 4. MARSAULINA Br. SIHOTANG** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 569/PDT/2019/PT.MDN., tanggal 11 Februari 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 102/Pdt.G/2018/PN.Blg., tanggal 25 September 2019;

**MENGADILI SENDIRI**

- I. Dalam Konvensi
  - A. Dalam Eksepsi
    - Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
  - B. Dalam Pokok Perkara
    - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Dalam Rekonvensi:
  1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi untuk sebagian;
  2. Menyatakan tidak sah Surat Jual Beli antara Haposan Naibaho dan almarhum Costan Sitanggang tertanggal 14 Mei 1982;
  3. Menolak gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2021 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

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

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

Ttd/. Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 10.000,00
2. Redaksi .....	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

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021



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

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt/2021