

PUTUSAN
No. 1068 /K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

AHLI WARIS ALMARHUM HASSAN CHANDRA, dahulu bertempat tinggal di Medan Jalan Kolonel Soegiono No. 9-F masing-masing : 1. LIE ROSY Alias LYS ROSY Alias LYS CHANDRA, 2. WILLIAM CHANDRA, 3. WILSON CHANDRA, 4. LYNA CHANDRA, semuanya bertempat tinggal di Jalan Kol. Soegiono No. 9-F Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Akhmad Zaini, SH., Advokat, berkantor di Jalan Kol. Soegiono No. 9-F Medan;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding ;

m e l a w a n

SARIPIN TUA PURBA, bertempat tinggal di Jalan Kramat Soka No. 51-A, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah, hak atas 1 (satu) unit rumah berukuran lebih kurang 10 x 18 M², yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A, beserta tanah pertapakannya, seluas lebih kurang 29 x 23 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Timur dengan Jalan DI. Panjaitan;**
- **Sebelah Barat dengan rumah tempat tinggal Jalan Sei Belaka No. 2 Medan;**

- Sebelah Utara dengan Jalan Sei Bekala;
- Sebelah Selatan dengan rumah tempat tinggal No. 153 Medan;

Bahwa atas hak yang sah dari Penggugat atas 1 (satu) unit rumah beserta pertapakannya tersebut, termaktub di dalam "putusan Pengadilan Negeri Medan No. 44/VZ/1982/PN.MDN, tertanggal 6 November 1983 jo. putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 18/PERD/1983/PT.MDN, tertanggal 4 Agustus 1983 jo. putusan Mahkamah Agung RI No. 1245/K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1990;

Bahwa oleh karenanya patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Penggugat dinyatakan sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah atas 1 (satu) unit rumah beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I Panjaitan No. 153 A;

Bahwa pada tanggal 14 Oktober 1982 yang lalu, almarhum Hassan Chandra telah memenangkan Lelang atas rumah beserta pertapakannya milik Penggugat tersebut di atas, sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN.Mdn dan Risalah Lelang No. 46/1982-1983, tertanggal 14 Oktober 1982;

Bahwa pelaksanaan lelang terhadap rumah milik Penggugat sebagaimana termaktub dalam Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982, No. 330/Perd/PN-Mdn Jo. Risalah Lelang No. 46/1982-1983, tertanggal 14 Oktober 1982 dilaksanakan berdasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tertanggal 11 November 1965 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 343/Perd/1967/PT-Mdn, tertanggal 8 Februari 1971 jo putusan Mahkamah Agung R.I No. 1002K/Sip/1971 tertanggal 23 Juli 1973;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tertanggal 11 November 1965 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 343/Perd/1967/PT-Mdn tertanggal 8 Februari 1971 jo. putusan Mahkamah Agung RI No. 1002/K/Sip/1971 tertanggal 23 Juli 1973 yang dijadikan sebagai dasar hukum lelang tersebut, telah dinyatakan tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum sepanjang mengenai rumah beserta tanah pertapakannya, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan dan telah dinyatakan rumah beserta tanah

pertapakannya setempat dikenal dengan Jalan D.I. Panjaitan No. 153-A Medan adalah milik yang sah dari pelawan (ic. Penggugat);

Bahwa hal tersebut di atas dinyatakan dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 181/PERD/1983/PT.MDN, tertanggal 4 Agustus 1983 jo. putusan Mahkamah Agung RI No.1245 K/Pdt./1984 tertanggal 31 Mei 1990, yang pada saat ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), di mana Penggugat berkedudukan sebagai Pelawan dalam perkara tersebut;

Bahwa amar putusan diatas dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 181/PERD/1983/PT.MDN, tertanggal 4 Agustus 1983 yang telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah RI No. 1245 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1990, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menerima permohonan banding dari Pelawan/Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 November 1982 No. 441/VS/Perd/1982/PN.Mdn, dalam perkara antara kedua belah pihak yang dibanding;

Dan mengadili sendiri :

Tentang Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Terlawan I/Terbanding;

Tentang Pokok Perkara :

- Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik (goed opposant);
 2. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/Perd/1963/PN.Mdn, jo putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 8 Februari 1971 No. 343/Perd/1967/PT-Mdn jo putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Juli 1973 No.1002 K/Sip/1971, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum sepanjang mengenai rumah beserta tanah pertapakannya setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No.153-A Medan;
 3. Menyatakan rumah beserta tanah pertapakannya setempat dikenal dengan Jalan May.Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan adalah milik yang sah dari Pelawan;

4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Medan untuk mencabut Sita Executie tanggal 12 Mei 1982 s/d 5 Juli 1982 No. 330/Perd.1963/PN.Mdn, sepanjang mengenai tanah/rumah tersebut di atas;
5. Menolah Pelawan Pelawan untuk selebihnya;
6. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II/Terbanding untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan ini, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ini sebesar Rp. 26.500,- (dua puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1963/PN.Mdn tertanggal 11 November 1965, jo putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 343/Perd/1967/PT-Mdn tertanggal 8 Februari 1971 jo putusan Mahkamah Agung RI No.1002 K/Sip/1971 tertanggal 25 Juli 1973, telah dinyatakan tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum sepanjang mengenai rumah beserta tanah pertapakannya, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan dan telah dinyatakan rumah beserta tanah pertapakannya setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan adalah milik yang sah dari Pelawan (ic. Penggugat), maka jelas pula adanya Berita Acara Lelang Eksekusi tertanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN.Mdn dan Risalah Lelang No. 46/1982-1983, tertanggal 14 Oktober 1982, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum adanya;

Bahwa oleh karena Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN-Mdn dan Risalah Lelang No. 46/1982-1983, tetanggal 14 Oktober 1982 tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum adanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN-Mdn dan Risalah Lelang No. 46/1982-1983, tetanggal 14 Oktober 1982", dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum adanya;

Bahwa sebagai tindak lanjut lelang eksekusi tersebut di atas, telah dilaksanakan beberapa kali eksekusi pengosongan yang memperoleh penundaan dan selanjutnya telah dilaksanakan eksekusi terakhir pada tanggal 3 Februari 2005 yang lalu, sebagaimana ternyata dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No. 17/Eks/2003/KP.N-46/1982/

PN-Mdn tertanggal 14 Desember 2004 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (ontruiming) No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn tertanggal 3 Februari 2005;

Bahwa akan tetapi oleh karena Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN-Mdn dan Risalah Lelang No. 46/1982-1983, tetanggal 14 Oktober 1982, telah dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum adanya, maka patut dan beralasan pula kira menurut hukum apabila "Penetapan Ketua Pengadilan Kelas I-A Medan No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn tertanggal 14 Desember 2004 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (ontruiming) No. 17/Eks/2003/PK3N-46 /1982/PN-Mdn, tertanggal 3 Februari 2005 dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum adanya".

Bahwa oleh karenanya patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Tergugat maupun pihak ketiga yang memperoleh hak Tergugat, dihukum untuk menyerahkan rumah beserta tanah pertapakannya yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena Tergugat maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dan Tergugat, telah dihukum untuk menyerahkan rumah beserta tanah pertapakannya yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat, maka patut dan beralasan pula kiranya menurut hukum apabila "Tergugat maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat, dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa Tergugat telah mengetahui atau setidaknya-tidaknya patut menyadari bahwa eksekusi pengosongan tidak lagi dapat dilaksanakan karena putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tertanggal 11 November 1965 jo putusan Mahkamah Agung RI No. 1002/K/Sip/1971 tertanggal 23 Juli 1973 yang dijadikan sebagai dasar hukum lelang tersebut, telah dinyatakan tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum sepanjang mengenai rumah beserta tanah pertapakannya, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan dan telah dinyatakan rumah beserta tanah pertapakannya setempat dikenal dengan Jalan May.

Jend. D.I. Panjaitan Medan adalah milik yang sah dari Pelawan (ic. Penggugat);

Bahwa akan tetapi walaupun Tergugat telah mengetahui atau setidaknya tidaknya patut menyadari bahwa eksekusi pengosongan (ontruiming) tidak lagi dapat dilaksanakan, namun Tergugat tetap mengajukan permohonan dan upaya-upaya pelaksanaan putusan, sehingga jelas secara nyata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) yang disadari;

Bahwa oleh karena secara nyata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik va omstandigheden) yang disadari, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadan (misbruik van omstandigheden) yang disadari”;

Bahwa perbuatan melawan hukum dalam bentuk misbruik van ormstandingheden yang disadari tersebut, secara nyata telah menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat, yaitu dengan rusaknya barang-barang milik Penggugat yang dikeluarkan secara paksa dari rumah terperkara, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas rusaknya barang-barang milik Penggugat yang dikeluarkan secara paksa dari rumah terperkara, yang keseluruhannya diperhitungkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)”;

Bahwa disamping kerugian materiil tersebut di atas, Penggugat secara nyata juga telah mengalami kerugian materiil, dimana dalam menghadapi eksekusi pengosongan (ontruiming) dan guna mengajukan gugatan ini, Penggugat telah mempergunakan jasa lawyer, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya lawyer, yang keseluruhannya diperhitungkan sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)”;

Bahwa perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandingheden) yang disadari yang telah dilakukan oleh Tergugat, secara nyata juga telah membawa kerugian materiil lainnya kepada Penggugat, dimana sebagai akibat eksekusi tersebut

Penggugat kehilangan atas perolehan kenikmatan dalam menempati rumah tersebut, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar kepada Peggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas kehilangan perolehan kenikmatan dalam menempati rumah tersebut, yang diperhitungkan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya, terhitung sejak tanggal 3 Februari 2005 hingga rumah terperkara diserahkan kembali kepada Peggugat”;

Bahwa disamping kerugian materiil tersebut di atas, perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van standingheden) yang disadari tersebut, secara nyata juga telah menimbulkan kerugian moril kepada Peggugat, di mana eksekusi tersebut telah mencemarkan nama baik Peggugat, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar kepada Peggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi moril yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)”;

Bahwa untuk menghindari agar gugatan Peggugat tidak hampa adanya dimohonkan agar kiranya majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda Tergugat, baik harta benda bergerak maupun harta benda tidak bergerak, terutama atas :

“1 (satu) pintu rumah besarta tanah pertapakannya yang terletak di kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan Kol. Soegiono No. 9-F”;

Bahwa disamping hal tersebut di atas, guna menghindari agar rumah dan tanah terperkara tidak dialihkan oleh Tergugat kepada pihak ketiga, dimohonkan kehadiran majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan untuk meletakkan sita penjagaan (revindicatoir beslag) atas rumah dan tanah terperkara;

Bahwa gugatan Peggugat didasarkan atas bukti-bukti yang cukup eksepsionil adanya, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut apabila “putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)”;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dimohonkan kehadapanyang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1-A Medan, agar kiranya berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk hadir pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu, dan

mengambil serta menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sita penjagaan (revindicatoir beslag) yang telah dijalankan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah atas 1 (satu) unit rumah beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A;
4. Menyatakan Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN-Mdn dan Risalah Lelang No. 46/1982-1983, tetanggal 14 Oktober 1982, batal dan tidak berkekuatan hukum adanya;
5. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1-A Medan No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn tertanggal 14 Desember 2004 dan Berita Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn tertanggal 3 Februari 2005, batal dan tidak berkekuatan hukum adanya”;
6. Menghukum Tergugat maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan rumah beserta tanah pertapakannya yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik omstandingheden) yang disadari;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas rusaknya barang-barang milik Penggugat yang dikeluarkan secara paksa dari rumah terperkara yang keseluruhannya diperhitungkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya lawyer, yang keseluruhannya diperhitungkan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas kehilangan perolehan kenikmatan dalam menempati rumah tersebut, yang diperhitungkan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya, terhitung sejak tanggal 3 Februa 2005 hingga rumah terperkara diserahkan kembali kepada Penggugat”;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi moril, yang diperhitungkan sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau :

- Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya “putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Tentang Penyebutan Alamat dan Panggilan Terhadap Tergugat Wilson Chandra dan Lyna Chandra Salah/Keliru Dan Tidak Sempurna;

Bahwa Penggugat telah salah/keliru dalam gugatan khususnya tentang identitas Sdr. Wilson Chandra dan Lyna Chandra, selaku ahli waris Hassan Chandra dengan alamat di Jalan Ko. Sugiono No. 9-F Medan;

Bahwa Sdr. Wilson Chandra dan Lyna Chandra sejak lahir sampai sekarang ini tidak pernah beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Kol. Sugiono No. 9-F Medan terbukti sesuai Surat Keterangan dari Kepala Kampung Aur Kecamatan Medan Mairnoon Nomor : 447/SK/KLA/2005 tanggal 16 Juni 2005 bahwa Sdr. Wilson Chandra dan Lyna Chandra

sampai sekarang ini benar tidak pernah bertempat tinggal di Jalan Kol. Sugiono No. 9-F Medan;

Bahwa atas dasar tersebut di atas, sebelum Penggugat merubah gugatan dengan menyebutkan identitas/alamat yang benar dari Sdr. Wilson Chandra dan Lyna Chandra, yaitu tentang penyebutan alamat/tempat tinggal, maka pemanggilan sidang kepada Sdr. Wilson Chandra dan Lyna Chandra dengan alamat di Jalan Kol. Sugiono No. 9-F Medan di atas meskipun dilakukan melalui Walikota Medan adalah tidak sempurna dan cacat hukum Penggugat seharusnya mencari tahu terlebih dahulu alamat tempat tinggal terakhir yang benar setidaknya alamat yang pernah menjadi tempat tinggal dari Sdr. Wilson Chandra dan Lyna Chandra;

Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat adalah keliru dan tidak sempurna serta kabur, sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Objek Gugatan Adalah Mengenai Lelang Eksekusi Yang Telah Terlaksana Dengan Sempurna Berdasarkan putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Rei Judicatae) :

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam posita dan ataupun petitum adalah gugatan, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai lelang eksekusi yang telah dilaksanakan terhadap objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 dan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982 yang dijalankan guna melaksanakan putusan Mahkamah Agung No. 1002 K/Sip/1971 tanggal 23 Juli 1973 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara No. 343/1967 tanggal 8 Februari 1971 jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/1963 tanggal 11 November 1965 yang telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van gewijsde); yaitu : dalam perkara antara : DJAHOT PURBA sebagai Penggugat, lawan 1. Ny. LOINA Br. GULTOM, sebagai Tergugat I (ibu kandung Penggugat), 2. ROSALINA MEGAWATI sebagai Tergugat II, 3. UTJOK sebagai Tergugat III, 4 SARIPIN PURBA sebagai Tergugat IV (sekarang Penggugat) dan 5. Tuan JOHAN VAN DER STEUR sebagai Tergugat V;

Bahwa dan dalam perkara ini Penggugat membantah dan menolah lelang eksekusi yang telah terlaksana terhadap objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982, dimana HASSAN CHANDRA (Tergugat) sebagai pembeli/pemenang lelangnya, dan Penggugat sebagai pihak Termohon Lelang Eksekusi;

Bahwa dan sebelum memajukan gugatan dalam perkara ini Penggugat juga telah memajukan gugatan bantahan terhadap Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 tersebut, yaitu dalam perkara antara : SARIPIN TUA PURBA sebagai Pembantah (sekarang Penggugat), lawan 1. Ahli Waris DJAHOT PURBA sebagai Terbantah I, Ny. LOINA Br GULTOM sebagai Terbantah II (ibu kandung Penggugat) dan HASSAN CHANDRA sebagai Terbantah III (sekarang Tergugat), sebagaimana dimaksud dalam putusan Pengadilan Negeri Medan No. 302/Pdt.G/2003/PN-Mdn tanggal 1 Oktober 2004, dan perkara tersebut sekarang masih berjalan yaitu dalam tahap pemeriksaan ditingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Utara, berdasarkan permohonan banding dari SARIPIN TUA PURBA sebagai Pembantah (sekarang Penggugat);

Bahwa oleh karena itu gugatan sekarang ini pada dasarnya adalah sama (*nebis in idem*) dengan perkara putusan Pengadilan Negeri Medan No. 302/Pdt.G/2003/PN-Mdn tanggal 13 Oktober 2004, yang sekarang masih dalam tahap pemeriksaan ditingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Utara, sehingga sudah tidak ada lagi hal Penggugat untuk meminta dinyatakan tidak sah ataupun batal Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 dalam perkara ini;

Bahwa lagi pula terhadap objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) No.17/Eks/2003/KP3N-46/1982 PN-Mdn tanggal 3 Februari 2005 jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn tanggal 14 Desember 2004 secara de facto dande jure telah diserahkan kepemilikan dan penguasaannya kepada Tergugat;

Bahwa walaupun Penggugat mendalilkan masih memiliki hak atas objek sengketa berdasarkan perkara perdata perlawanan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Mei 1990 No. 1245 K/Pdt/1984 jo.

putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara tanggal 4 Agustus 1983 No.181/Perd/1983/PT-Mdn jo. putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 November 1982 No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn, namun putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Tergugat YANG BUKAN PIHAK dalam perkara tersebut serta kepada Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 yang telah terbit dan terlaksana terlebih dahulu sebelum terbitnya putusan-putusan tersebut;

Bahwa dan jika Penggugat bermaksud mempertahankan haknya atas objek sengketa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI tersebut, maka yang dapat Penggugat lakukan adalah dengan mengajukan gugatan ganti rugi terhadap para pihak dalam perkara tersebut di atas, sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Agustus 1991 No. W2.Db-HT.03.04-9402/1991;

Bahwa gugatan ini sudah tidak dapat diajukan dan dibuka kembali, karena akan mengakibatkan terjadinya ketidakpastian hukum dan kerancuan terhadap status hukum kepemilikan objek sengketa, oleh karena itu sangat beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

3. Penggugat Sudah Tidak Berhak Untuk Memajukan Gugatan ini :

Bahwa Penggugat dalam gugatannya meminta dinyatakan batal lelang eksekusi yang telah terlaksana atas objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 dan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982, yang dijalankan guna melaksanakan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 Juli 1973 No. 1002 K/Sip/1971 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 jo. putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/1963 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Bahwa sedangkan Penggugat dalam perkara putusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 Juli 1973 No. 1002 K/Sip/1971 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tersebut adalah sebagai pihak TERGUGAT IV/ TERMOHON EKSEKUSI IV yang telah membela dan mempertahankan haknya atas objek sengketa,

sehingga gugatan Penggugat sudah tidak beralasan, sesuai Surat Ketua Mahkamah Agung tanggal 25 Juni 1983 NO. 218/490/831/1/.../Pdt.;

Bahwa dan berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 tersebut objek sengketa telah menjadi milik yang sah dan sempurna dari Tergugat, sehingga gugatan Penggugat menjadi hampa, karena ditujukan kepada objek sengketa yang sudah dan bukan milik dari Penggugat lagi;

Bahwa dan untuk mempertahankan haknya terhadap objek sengketa, Penggugat juga telah memajukan gugatan perdata sebagaimana dimaksud dalam perkara perdata putusan Pengadilan Negeri Medan No.302/Pdt.G/2003/PN.Mdn tanggal 13 Oktober 2004, perkara tersebut sekarang masih berjalan dan dalam tahap pemeriksaan ditingkat banding, berdasarkan permohonan banding dari pembantah dalam perkara tersebut (sekarang Penggugat);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat sudah tidak berhak untuk memajukan gugatan dalam perkara ini dengan meminta dinyatakan tidak sah ataupun batal Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982;

4. Gugatan Kurang Sempurna, Karena Kurang Pihak Tergugatnya (Plurium Litis Consortium) :

Bahwa gugatan ini Penggugat majukan adalah untuk meminta dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang telah terlaksana dengan sempurna berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 dan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982, yang dijalankan guna melaksanakan putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 jo. putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/1963 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), yaitu dalam perkara anara DJAHOT PURBA sebagai Penggugat, lawan : 1. Ny. LOINA Br. GULTOM, sebagai Tergugat I (ibu kandung Penggugat), 2. ROSALINA MEGAWATI sebagai Tergugat II, 3. UTJOK sebagai Tergugat III, 4. SAPIRIN PURBA sebagai Tergugat IV (sekarang Penggugat) dan 5. Tuah JOHAN VAN DER STEUR sebagai Tergugat V.

Bahwa ternyata dalam gugatan ini Penggugat tidak mengikut sertakan DJAHOT PURBA, Ny. LOINA Br. GULTOM, ROSALINA MEGAWATI, UTJOK dan Tuan JOHAN VAN DER STEUR sebagai pihak Tergugat, sehingga gugatan ini kurang pihaknya (Plurium Litis Consurtium);

Bahwa disamping itu objek gugatan adalah objek lelang eksekusi yang telah terlaksana dengan sah dan sempurna berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 yang dilaksanakan dan dibuat oleh Kantor Lelang Negara Medan, namun ternyata Kantor Lelang Negara Medan sebagai pelaksana lelang eksekusi tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini hingga gugatan ini kurang pihaknya (Plurium Litis Consurtium);

DALAM REKONVENSI :

Bahwa Tergugat dalam Konvensi selanjutnya disebut juga Penggugat dalam Rekonvensi dengan ini memajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi yang selanjutnya disebut juga Tergugat dalam Rekonvensi;

Bahwa semua hal yang telah Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ajukan pada jawaban dalam konvensi di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, secara mutatis mutandis telah dimasukkan dan diulangi sehingga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dengan dalil-dalil gugatan Rekonvensi ini;

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 Penggugat dalam Rekonvensi adalah pembeli/pemenang lelang yang beritikad baik atas objek sengketa, yang hak dan kepemilikannya dilindungi oleh hukum dan undang-undang;

Bahwa penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut adalah berdasarkan permohonan dari DJAHOT PURBA sebagai pemenang dalam perkara putusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 Juli 1973 No. 1002 K/Sip/1971 jo putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 jo. putusan Penadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/1963 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

Bahwa sejak Penggugat dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian berupa keuntungan yang diharapkan karena tidak dapat menempati dan menguasai serta mengambil manfaat atas objek sengketa;

Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang tidak segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang sah berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 telah dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahwa karena itu telah memberi hak kepada Penggugat dalam Rekonvensi untuk mengajukan gugatan rekonvensi ini, yaitu meminta agar Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas tidak dapatnya Penggugat dalam Rekonvensi memanfaatkan objek sengketa terhitung sejak pelaksanaan penjualan lelang eksekusi pada tanggal 14 Oktober 1982, sesuai Risalah Lelang No. 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 sampai dengan dilaksanakannya eksekusi pengosongan atas objek sengketa pada tanggal 3 Februari 2005, sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn tanggal 3 Februari 2005;

Bahwa besarnya ganti rugi tersebut di atas, dapat diperhitungkan dengan besarnya harga uang sewa objek sengketa per tahunnya, yaitu dengan perincian :

- a. sejak pelelangan tgl. 14-10-1982 s/d tahun 1997 sebesar
Rp.7.500.000,- x 15 tahun = Rp.112.500.000,-
- b. sejak tahun 1998 s/d 2005 (eksekusi pengosongan) sebesar
Rp.30.000.000,- x 7 tahun = Rp.210.500.000,-

Jumlah seluruh kerugian uang sewa sebesar Rp.322.500.000,-
Terbilang: (Tiga ratus duapuluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa disamping kerugian tidak dapat memanfaatkan objek sengketa, Penggugat dalam Rekonvensi juga telah mengalami kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk terlaksananya eksekusi pengosongan atas objek sengketa, di mana eksekusi pengosongan atas objek sengketa yang Penggugat dalam Rekonvensi mohonkan telah berulang kali tertunda akibat dihalang-halangi oleh Tergugat dalam Rekonvensi, dan baru berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) tanggal 3 Februari 2005 No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn objek sengketa diserahkan kepada Penggugat dalam Rekonvensi, sehingga kerugian atas

biaya-biaya yang telah dikeluarkan agar terlaksananya eksekusi pengosongan tersebut seluruhnya diperhitungkan sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa dan Tergugat dalam Rekonvensi tidak henti-hentinya mengajukan gugatan-gugatan walaupun objek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat dalam Rekonvensi melalui eksekusi pengosongan, sehingga Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian harus mengeluarkan biaya-biaya Pengacara dan biaya lainnya untuk menghadapi perkara tersebut, kerugian tersebut ditaksir sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

Bahwa selain daripada itu ketika akan dilaksanakan eksekusi pengosongan atas objek sengketa hingga beberapa kali mengalami kegagalan, Tergugat dalam Rekonvensi telah membuat berita-berita di surat kabar yang telah mencemarkan nama baik Penggugat dalam Rekonvensi, di mana dalam berita tersebut dinyatakan seolah-olah Penggugat dalam Rekonvensi tidak patuh dan taat kepada hukum, dan selalu mempermainkan hukum dan keadilan, sehingga sebagai seorang pengusaha kerugian Penggugat dalam Rekonvensi akibat pencemaran nama baik tersebut patut diperhitungkan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa untuk menjamin gugatan ganti rugi yang Penggugat dalam Rekonvensi ajukan dalam perkara ini tidak hampa, maka sangat beralasan untuk diletakkan Sita Jaminan (Consertatoir Beslag) terhadap harta kekayaan milik Tergugat dalam Rekonvensi, baik terhadap benda bergerak dan maupun benda tidak bergerak, terutama terhadap : “satu pintu bangunan rumah berikut tanah pertapakannya dan turutannya, terletak di Jalan Kramat Soka No. 51-A Kelurahan Kramat Kecamatan Senen Jakarta Pusat”;

Bahwa gugatan rekonvensi ini Penggugat dalam Rekonvensi ajukan adalah berdasarkan bukti-bukti yang otentik, dan telah sesuai dengan Pasal 191 ayat (1) R.Bg/Pasal 180 ayat (1) H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, maka gugatan rekonvensi ini sangat beralasan untuk dikabulkan seluruhnya dengan putusan serta merta yang dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada perlawanan banding dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka gugatan rekonvensi ini sangat beralasan dikabulkan untuk seluruhnya;

Berdasarkan semua hal dan dalil-dalil yang telah Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ajukan di atas, mohon kiranya : Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan memberi putusan dalam perkara ini dengan, amar putusan yang berbunyi :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dijalankan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan seketika dan sekaligus tunai, yaitu :
 - a. Ganti rugi atas tidak dapatnya Penggugat dalam Rekonvensi mengambil manfaat dan mempergunakan objek sengketa terhitung sejak dibeli pada tanggal 14 Oktober 1982, sesuai Risalah Lelang No. 46/1982-83 tanggal 14 Oktober 1982 sampai dengan dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 3 Februari 2005, sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn tanggal 3 Februari 2005 sebagai uang sewa rumah, yaitu sebesar :
 - a.1. sejak tgl. 14-10-1982 s/d bulan Desember 1997 sebesar
Rp.7.500.000,- x 15 tahun = Rp. 112.500.600,-
 - a.2. sejak Januari 1998 s/d tahun 2005 sebesar
Rp.30.000.000,- x 7 tahun = Rp. 210.000.600,-Jumlah kerugian uang sewa sebesar Rp. 322.500.600,-
 - b. ganti rugi atas biaya-biaya yang telah Penggugat dalam Rekonvensi keluarkan untuk terlaksananya eksekusi pengosongan (ontruiming) atas objek sengketa sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) tgl. 3-2-2005 No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn, sebesar = Rp. 750.000.000,-
 - c. ganti rugi biaya Pengacara dan biaya lainnya untuk menghadapi gugatan dari Tergugat dalam Rekonvensi = Rp. 30.000.000,-

- d. ganti rugi tercemarnya nama baik Penggugat
dalam Rekonvensi sebesar = Rp. 10.000.000.000,-
Jumlah seluruh kerugian = Rp. 11.102.500.000,-
Terbilang (sebelas milyar seratus dua juta lima ratus ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta, kendatipun ada perlawanan, banding dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn, tanggal 30 Januari 2006 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSİ

1. Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi ahliwaris Tergugat No. 1 dan No. 2 tentang adanya asas ne bis in idem;

2. Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM REKONVENSİ

Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

III. DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini, yang sampai hari ini diperhitungkan sejumlah Rp 724.000,-(tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No. 211/PDT/2006/PT.MDN, tanggal 14 Desember 2006 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding SAPIRIN TUA PURBA tersebut;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 Januari 2006 No.45/PDT.G/2005/PN.MDN yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi ahli waris alm Hassan Chandra masing-masing bernama 1. Lie Rosy als Lys Rosy als Lys Chandra dan 2. William Chandra tentang adanya azas nebis in idem;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat/Pembanding sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah atas 1 (satu) unit rumah dan tanah pertapakannya yang terletak di kota Medan setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan;
3. Menyatakan Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN.MDN dan risalah lelang No. 46/1982/1983 tertanggal 14 Oktober 1982 “Batal dan Tidak Berkekuatan Hukum” sepanjang mengenai rumah dan tanah pertapakannya setempat dikenal dengan Jalan May.Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan Provinsi Sumatera Utara;
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Tertanggal 14 Desember 2004 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) NO. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN.MDN tertanggal 3 Februari 2005 “Batal dan Tidak Berkekuatan Hukum” sepanjang mengenai rumah dan tanah pertapakannya setempat dikenal dengan Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan Provinsi Sumatera Utara;
5. Menghukum para Tergugat/Terbanding maupun pihak ketiga untuk “menyerahkan” rumah dan tanah pertapakannya yang terletak di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, setempat dikenal dengan Jalan May.Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan dalam keadaan kosong kepada Penggugat/Pembanding, atau “Mengganti” dengan sejumlah uang senilai harga objek sengketa yang patut diterima oleh Penggugat/Pembanding sebagai pemilik sah dari objek sengketa tersebut;
6. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI

- Menghukum para Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Terbanding pada tanggal 7 November 2007 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 November 2007) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 November 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 93/Pdt./Kasasi /2007/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 November 2007;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 23 Januari 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 29 Januari 2008;

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

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

1. JUDEX FACTI SUDAH TIDAK BERWENANG ATAU MELAMPAUI BAAS WEWENANGNYA :
 - A. Judex Facti Telah Bertindak Sebagai Pihak Dengan Membuat Kronologis Sejarah Perkara Berdasarkan Pendapat Judex Facti Sendiri Yang Tidak Didukung Oleh Pembuktian :

Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi ini pada halaman 3 alinea pertama Judex Facti menyatakan : bahwa dalam perkara ini tidak ditemukan risalah banding, sehingga yang dijadikan bahan pertimbangan hukum putusan Judex Facti ditingkat banding adalah semua hal yang telah dimajukan oleh pihak-pihak dalam pemeriksaan ditingkat Pengadilan Negeri dan tidak ada hal baru;

Bahwa namun dalam putusan pada halaman 3 sampai dengan halaman 8 dari point 1 sampai dengan point 18 Judex Facti telah membuat kronologis sejarah perkara berdasarkan pendapat sendiri dan tidak sesuai dengan apa-apa yang dimajukan oleh para pihak baik dalam gugatan dan atau jawab menjawab atau bukti-bukti, sehingga putusan Judex Facti telah mengabaikan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3136 K/Pdt/1983 yang mengatakan : “tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materil. Namun apabila kebenaran materil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil”;

Bahwa sedangkan kronologis sejarah perkara yang dibuat oleh Judex Facti dalam putusan yang dimohonkan kasasi ini tidak sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan dan juga tidak didukung oleh pembuktian, sehingga Judex Facti telah melampaui batas kewenangan yang ada padanya sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam putusan pada halaman 3 sampai dengan halaman 6 dari point 1 sampai dengan point 7 Judex Facti menyatakan objek sengketa sebagai milik Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pemanding) berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No. 181/Perd/1983/PT-Mdn tanggal 4 Agustus 1983 (Bukti P-4 Hitam), dan menyatakan tanah dan rumah obyek sengketa tercatat resmi keatas nama Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pemanding) sejak tahun 1952 atau sebelum Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 berlaku;
 - Bahwa adapun yang dimaksud sebagai alas hak Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pemanding) terhadap objek

- sengketa pada tahun 1952 adalah Tanda Pembayaran yang dikeluarkan oleh Juru Keuangan Kotapraja Medan tanggal 28 Februari 1952 dan Izin Bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota Medan tanggal 7 Juli 1952 No. 228/Rkt/408 (baca Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 181/Perd/1983/PT-Mdn tanggal 4 Agustus 1983, (Bukti T-4 Hitam, halaman 2);
- Bahwa dan Judex Facti dalam putusan pada halaman 4 point 3 menyatakan Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) memperoleh hak atas objek sengketa karena penyerahan hak dari Mr. DJAIDIN PURBA semasa hidupnya menjabat Residen pada Gubernur Propinsi Sumatera Utara dan Mr. DJAIDIN PURBA merupakan paman dari Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding);
 - Bahwa sedangkan dipersidangkan tidak pernah dibuktikan adanya alas hak Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding) tersebut di atas, sehingga Judex Facti telah melampaui batas wewenangnya (baca juga Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 9 Februari 1985 No. 2775 K/Pdt/1983 yang menyatakan : “Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena memberi putusan berdasarkan alat bukti yang tidak diajukan dalam berkas perkara”);
 - Bahwa sedangkan jika dibaca dengan teliti dan seksama Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 (Bukti T-4) pada halaman 8 alinea pertama maka akan ditemukan bukti berupa pernyataan dari Mr. DJAIDIN PURBA yang berbunyi : “yang beranda tangan di bawah ini, nama Mr. Djaidin Purba tinggal di Dj. Sudirman No. 4 Medan, memberi kuasa dan hak penuh kepada isteri saja bernama : Loina br Gultom, tinggal bersama saya di Djalan Sudirman No. 4 Medan, dalam mengurus/ menyelesaikan soal2 perkara jang berhubungan dengan rumah saja sendiri atas nama anak saja sendiri bernama Saripin Purba (belum dewasa), terleak di Dj. Sei Ular No. 153”;

- Bahwa sehingga berdasarkan pernyataan dari Mr. DJAIDIN PURBA tersebut objek sengketa adalah milik dari Mr. DJAIDIN PURBA yang haknya tidak pernah diserahkan kepada Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding), dan dipakainya nama Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) dalam Tanda Pembayaran yang dikeluarkan oleh Juru Keuangan Kota Praja Medan tanggal 28 Februari 1952 dan Izin Bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota Medan tanggal 7 Juli 1952 No. 228/Rkt/408 tersebut BUKAN sebagai penyerahan hak akan tetapi hanya PINJAMAN NAMA saja;
- Bahwa dan walaupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak berlaku surut namun pada tahun 1952 telah ada undang-undang yang mengatur tentang pemilikan terhadap tanah dan rumah sebagai benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 570 jo. Pasal 584 jo Pasal 616 jo. Pasal 620 KUH. Perdata yang mengatur penyerahan atau pemindahan hak terhadap benda tidak bergerak dilakukan dengan akte otentik, sehingga Judex Facti telah melanggar Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- b. Bahwa dalam putusan pada halaman 6 sampai dengan halaman 7 dari point 8 sampai dengan point 11 Judex Facti membuat kronologis sejarah perkara yang pada pokoknya menerangkan Risalah Lelang No. 46/1982-1983 (Bukti T-2) jo. Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tidak sah karena bertentangan dengan pemilikan Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) terhadap objek sengketa; Bahwa Judex Facti telah melampaui batas wewenang karena telah menilai dan membatalkan Penetapan Lelang Eksekusi yang diterbitkan oleh Pengadilan guna melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (vide Bukti T-2 s/d Bukti T-5), sehingga putusan Judex Facti tidak memberi kepastian hukum dan malah telah melecehkan Pengadilan yang menerbitkan penetapan lelang eksekusi terhadap objek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/

PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982 jo. Risalah Lelang No. 46 1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 (Bukti T-2);

- c. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi pada halaman 6 point 11 sampai dengan halaman 8 point 18, Judex Facti menyatakan Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding) dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/1963 tanggal 11 November 1965 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan NO. 343/1967 tanggal 8 Februari 1971 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1002 K/Sip/1971 tanggal 23 Juli 1973 (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) bukan sebagai pihak Tergugat melainkan hanya sebagai pihak Turut Tergugat, karena Termohon Kasasi sebagai Tergugat IV dalam putusan tersebut hanya dihukum untuk : Menghormati isi Putusan”, sehingga Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding) berhak untuk mengajukan gugatan ini, sedangkan perkara No. 302/Pdt.G/2003/PN-Mdn tidak sama dengan gugatan yang dimohonkan kasasi ini karena perkara tersebut berbentuk bantahan sedangkan gugatan ini berbentuk gugatan biasa; Bahwa dengan pertimbangan hukum putusan yang demikian Judex Facti telah melampaui batas kewenangannya karena menilai dan membatalkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga putusan Judex Facti tidak memberi kepastian hukum dan malah melecehkan lembaga peradilan, sebagai berikut :
- Bahwa pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam sua tu gugatan adalah sama-sama pihak dalam perkara dan masing-masing mempunyai kepentingan dan hak untuk membela diri, dan karena Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding) dalam perkara No. 330/1963 yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) adalah sebagai Tergugat IV dan walaupun Termohon Kasasi pada waktu itu masih berusia 5 (lima) tahun namun dipersidangan Termohon Kasasi telah diwakili oleh ibu kandungnya (Ny. LOINA BR GULTOM)

yang juga sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka Termohon Kasasi merupakan pihak dalam perkara tersebut dan telah mempergunakan haknya untuk membela diri;

- Bahwa kedudukan Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) dalam perkara No. 330/1963 tersebut bukan sebagai pemilik dari objek sengketa pada waktu itu objek sengketa dibuat keatas nama Termohon Kasasi maka dalam perkara tersebut Termohon Kasasi hanya dihukum untuk menghormati putusan. (baca: Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 343/1967 tanggal 8 Februari 1971, Bukti T-4, halaman 8 alenia pertama, tentang Surat Pernyataan Mr. DJAIDIN PURBA);
- Bahwa oleh karena Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) merupakan pihak dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) maka Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) sudah tidak berwenang untuk mengajukan gugatan ini dan Judex Facti sudah tidak berwenang untuk memutus perkara ini, karena telah melanggar ASAS NEBIS IN IDEM;
- Bahwa dan sebagaimana dimaksud dalam putusan dalam perkara bantahan No. 302/Pdt.G/2003/PN-Mdn (Bukti T-16) yang menyatakan gugatan bantahan tidak dapat diterima karena bantahan terhadap putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hanya dapat dimajukan oleh PIHAK KETIGA yang haknya telah dirugikan dengan memajukan gugatan dengan cara biasa sesuai dengan Pasal 378 dan 379 RV (Baca dan Periksa, Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1988, hal. 1999), sehingga karena yang dituntut dalam gugatan ini pembebalan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982 dan Risalah Lelang No. 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 dan dalam perkara tersebut Termohon Kasasi sebagai pihak atau

- BUKAN PIHAK KETIGA, dan karena pada prinsipnya gugatan ini sama dengan gugatan No. 302/Pdt.G/2003/PN-Mdn maka gugatan ini melanggar ASAS NEBIS IN IDEM;
- Bahwa sedangkan Surat Mahkamah Agung tanggal 27 Agustus 2002 No. KMA/535NIII/2002 (Bukti T-7) adalah petunjuk yang diberikan kepada Pengadilan Negeri Medan untuk menjalankan eksekusi pengosongan, bilamana Termohon Kasasi (semula Penggugat I Pembanding) merasa keberatan atau dirugikan dengan adanya lelang eksekusi dapat mengajukan kasus ini dalam bentuk gugatan terhadap pihak dalam perkara perlawanan No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam) dan bukannya mengajukan gugatan kepada pembeli lelang yang siapapun mengetahui hak pembeli lelang harus dilindungi oleh Hukum, namun justru sebaliknya dalam perkara ini Judex Facti tidak melindungi hak pembeli lelang, sehingga menimbulkan pertanyaan ADA APA dil balik putusan Judex Facti yang dimohonkan kasasi ini ?
 - Bahwa danjika Penetapan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Medan jo. Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/1963/PN-Mdn jo. Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982-1983 serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 14 Desember 2004 jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) tanggal 3 Februari 2005 No. 17/Eks/2003/KP3N-4611982/PN-Mdn.yang telah dijalankan dapat seenaknya dibatalkan, LALU BUAT APA ADA PENGADILAN ?, karena ternyata lembaga peradilan sendiri tidak konsekwen dan TIDAK DAPAT MELINDUNGI HAK PEMBELI LELANG YANG BERITIKAD BAIK DAN DILINDUNGI HUKUM, sehingga lembaga peradilan sendiri yang menciptakan ketidakpastian hukum;
 - d. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi pada halaman 9 Judex Facti menyatakan : berdasarkan kronologis sejarah perkara yang dibuatnya Termohon Kasasi

(semula Penggugat/Pembanding) dapat membuktikan pemilikannya terhadap objek sengketa sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn tanggal 6 November 1982 jo. putusan Pengadilan Negeri Medan No. 44/Vz/Perd./1982/ PN-Mdn, tanggal 6 November 1982 jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No. 181/Perd/1983/PT-Mdn tanggal 4 Agustus 1983 jo. putusan Mahkamah Agung No. 1245 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1990 (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam), yang berbunyi : “Memerintahkan Pengadilan Negeri Medan untuk mencabut Sita Eksekusi tanggal 12 Mei 1982 s/d 5 Juli 1982 No. 330/Perd/1963/PN-Mdn sepanjang mengenai tanah/ rumah Jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan”;

Bahwa perkara No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn adalah perkara perlawanan terhadap Sita Eksekusi yang akan dijalankan terhadap objek sengketa guna melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/1963 jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 jo. putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Juli 1973 No. 1002 K/Sip/1971 (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht vangewijsde), dan berdasarkan Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982-1983 (Bukti T-2) jo. Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982 Sita Eksekusi tersebut telah dilaksanakan, sehingga putusan tersebut cacat hukum dantidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang terhadap objek sengketa, sebagai berikut:

- Sesuai dengan Pasal 225 R.Bg 1207 H.I.R perkara perdata perlawanan No. 44/Vz.Perd/1982/PN-Mdn seharusnya gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, karena terhadap objek sengketa telah dilaksanakan lelang eksekusinya dan objek sengketa telah dilaksanakan lelang eksekusinya dan

objek sengketa telah menjadi milik Pemohon Kasasi (semula Tergugat /Terbanding);

- Sesuai dengan Pasal 228 R.Bg/208 H.I.R Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) bukan pelawan yang baik dalam perkara No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn, karena SARIPIN PURBA alias ARIPIN TUA PURBA sebagai PIHAK atau BUKAN PIHAK KETIGA dalam perkara No. 330/1963 (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam);
- Persetujuan Bersama tanggal 30 Juni 1983 sebagai dasar pertimbangan bucum putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 181/Perd/1983/PT-Mdn tanggal 4 Agustus 1983 yang dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Mei 1990 No. 1245 K/Pdt/1984 (Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam) adalah cacat hukum, karena dibuat oleh pihak-pihak dalam perkara tersebut yaitu SARIPIN PURBA alias ARIPIN TUA PURBA sebagai pelawan, LOMINA BORU SILALAHI sebagai Terlawan I dan NY. LOINA BORU GULTOM sebagai Terlawan II setelah dilaksanakan lelang eksekusi terhadap objek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/1963/PN-Mdn jo. Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982-1983 (Bukti T-2) sehingga Persetujuan Bersama tersebut dibuat setelah pemilikan terhadap objek sengketa berpindah kepada Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding);
- Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-1983 (Bukti T-2) adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh Hukum (vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976);
- Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) bukan pihak dalam perkara tersebut sehingga tidak terikat dengan putusan Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka *Judex Facti* telah melampaui batas kewenangan yang ada padanya karena telah memberi putusan yang tidak sesuai dengan bukti-bukti atau *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum putusan berdasarkan pendapat sendiri yang tidak didukung oleh pembuktian, sehingga putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan (*vide* : Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1860 K/Pdt/1984);
- Bahwa disamping itu *Judex Facti* juga telah melampaui batas wewenangnya karena telah menilai dan membatalkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga putusan *Judex Facti* tidak memberi kepastian hukum dan tidak memberi rasa keadilan karena mengabaikan hak pembeli lelang sebagai pembeli yang beritikad baik dan dilindungi hukum (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976);

B. *Judex Facti* Telah Memberi Putusan Tentang Hal Yang Tidak Dituntut Oleh Penggugat :

Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi, pada halaman 10 *Judex Facti* menyatakan : “bahwa terhadap tuntutan pada angka 6 dapat dikabulkan dengan tambahan ATAU “mengganti” dengan sejumlah uang sebagaimana selengkapnya akan disebutkan dalam amar putusan;”

Bahwa selanjutnya pada halaman 12 point 5 *Judex Facti* memberi putusan yang berbunyi : “Menghukum para Tergugat/ Terbanding maupun pihak ketiga untuk “menyerahkan” rumah dan tanah pertapakannya yang terletak di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, setempat dikenal dengan jalan May. Jend. D.I. Panjaitan No. 153-A Medan dalam keadaan kosong kepada Penggugat/Pembanding atau: “Mengganti” dengan sejumlah uang senilai harga objek sengketa yang patut diterima oleh Penggugat/Pembanding sebagai pemilik sah dan objek sengketa tersebut”.

Bahwa sedangkan Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding) dalam surat gugatan sama sekali tidak ada menuntut agar Pemohon Kasasi (semula Tergugat/ Terbanding) dihukum untuk membayar sejumlah uang yang senilai dengan harga objek sengketa untuk mengganti objek sengketa yang telah menjadi milik Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) berdasarkan Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982-1983 (Bukti T-2), oleh karena itu putusan Judex Facti tersebut harus dibatalkan karena melanggar asas ultra petitum partium yang digariskan dalam Pasal 189 ayat (3) R.Bg/178 ayat (3) H.I.R. dan juga melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 77 K/Sip/1973 dan No. 372 K/Sip/1970;

Bahwa putusan Judex Facti tersebut tidak memberikan rasa keadilan dan kepatutan, karena Pemohon Kasasi (semula Tergugat/ Terbanding) sebagai pembeli lelang yang oleh undang-undang dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum ternyata telah dirugikan oleh putusan Judex Facti tersebut karena Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) dihukum untuk membeli objek sengketa sebanyak 2 (dua) kali, pertama membeli berdasarkan Risalah Lelang No. 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 dan kedua membeli berdasarkan putusan Judex Facti yang dimohon kasasi ini, sehingga putusan Judex Facti melanggar pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan mengabaikan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 April 1976 No.821 K/Sip/1974;

Bahwa sehingga Judex Facti dalam putusan yang dimohonkan kasasi ini telah melampaui batas kewenangannya karena telah membatalkan Penetapan Pengadilan untuk melaksanakan lelang eksekusi sesuai dengan Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982-1983 No. 46/1982-1983 jo. Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982, sehingga juga membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/1963 jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 jo. Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Juli 1973 No.

1002 K/Sip/1971 (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi tersebut;

Bahwa dan jika lelang eksekusi tersebut dan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa (Bukti T-2 dan Bukti T-11 jo. Bukti T-12) sebagai Penetapan Pengadilan guna melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat seenaknya dibatalkan oleh Judex Facti, maka BUAT APA LAGI ADA PENGADILAN jika ternyata lembaga peradilan sendiri tidak menghormati dan melecehkan penetapan Pengadilan sehingga terciptanya ketidak pastian hukum ?

Bahwa sesuai dengan Persetujuan Bersama tanggal 30 Juni 1983 yang menjadi dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan dalam perkara perlawanan No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam), yang dalam butir III menerangkan pihak-pihak mengaku terhadap objek sengketa telah dilaksanakan penjualan lelang secara umum oleh Pengadilan Negeri Medan dalam perkara No. 330/Perd/1963/PN-Mdn dan yang bertanggung jawab terhadap beralihnya pemilihan objek sengketa kepada pembeli lelang (Pemohon Kasasi) adalah Ny. LOMINA BR. SILALAH (baca Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No. 181/Perd/1983/PT-Mdn tanggal 4 Agustus 1983, Bukti T-4 Hitam, halaman 12 s/d 13), maka seharusnya gugatan ini ditujukan kepada NY. LOMINA BR. SILALAH sebagai ahli waris dari mendiang DJOHAT PURBA;

Bahwa dan Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang yang beritikad baik tidak dapat dihukum untuk mengembalikan objek sengketa dan apalagi untuk membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding), sehingga Judex Facti dalam putusan yang dimohonkan kasasi ini telah memberi putusan yang melampaui batas kewenangannya;

2. JUDEX FACTI SALAH DAN KELIRU MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU :

A. Judex Facti Tidak Mempertimbangkan Kepentingan Pemohon Kasasi Sebagai Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik :

Bahwa Judex Facti dalam putusan yang dimohonkan kasasi pada halaman 3 s/d halaman 10 memberi pertimbangan hukum yang bersifat memihak dan menguntungkan Termohon Kasasi (semula Penggugat I Pemanding), dan Judex Facti sama sekali tidak ada memberi pertimbangan hukum yang melindungi kepentingan hukum Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik terhadap objek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982 jo. Risalah Lelang No.46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 (Bukti T-2), sedangkan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik hak Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) tersebut dilindungi oleh hukum (vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976);

Bahwa apalagi lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut dilaksanakan guna memenuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/1963 jo. putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 jo. putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Juli 1973 No. 1002 K/Sip/1971 (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam), sehingga tidak ada alasan hukum yang dapat membatalkan lelang eksekusi tersebut;

Bahwa dan sesuai dengan Pasal 218 ayat (1) R.Bg dengan telah dipenuhinya syarat-syarat pembelian lelang eksekusi oleh Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) maka hak dan kepemilikan terhadap objek sengketa berpindah kepada Pemohon Kasasi, apalagi Pemohon Kasasi telah melaksanakan kewajiban untuk membayar harga lelang sesuai dengan Kwitansi No. 95 tanggal 14 Oktober 1982 (Lampiran Bukti T-2);

Bahwa dan karena pihak Termohon lelang eksekusi (Termohon Kasasi) tidak bersedia menyerahkan objek sengketa

kepada Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding), maka sesuai dengan Pasal 218 ayat (2) R.Bg telah dilaksanakan eksekusi pengosongan (ontruiming) terhadap objek sengketa, sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) No. 17/Eks/2003/KP3.N-46/ 1982/PN-Mdn (Bukti T-9), yang bertujuan untuk melindungi kepentingan Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik;

Bahwa dan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa adalah sebagai menindak lanjuti Surat Ketua Mahkamah Agung RI tanggal 25 April 2002 NO. KMA/271/IV/2002 jo Surat tanggal 27 Agustus 2002 No. KMA/535NIII/2002 jo. Surat tanggal 25 Februari 2004 No. KMA/103/II/2004 (Bukti T-6, Bukti T-7 dan Bukti T-10), guna memenuhi dan menyempurnakan bunyi / isi Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982-1983 (Bukti T-2), sehingga eksekusi pengosongan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa dengan melihat dan mempertimbangkan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku tersebut di atas, seharusnya Judex Facti menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa dan jika Judex Facti berpendapat bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan No.44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn tanggal 6 November 1982 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No. 181/Perd/1983/PT-Mdn tanggal 4 Agustus 1983 jo putusan Mahkamah Agung No. 1245 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1990 (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam) objek sengketa sebagai milik dari Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding), maka seharusnya gugatan ini dimajukan kepada pihak-pihak dalam perkara perlawanan No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn tersebut karena putusan dalam perkara perlawanan tersebut cacat hukum dan melanggar Pasal 227 R.Bg/207 H.I.R jo. Pasal 228 R.Bg/208 H.I.R, sehingga gugatan ini TIDAK DAPAT dimajukan kepada Pemohon Kasasi (semula

Tergugat/Terbanding) yang bukan pihak dalam perkara perlawanan tersebut;

Bahwa sehingga *Judex Facti* dalam putusan yang dimohonkan kasasi ini tidak menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (vide : Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004);

B. *Judex Facti* Tidak Mempertimbangkan Azas *Nebis in Idem* Yang Telah Dilanggar Dalam Perkara Ini:

Bahwa *Judex Facti* dalam putusan yang dimohonkan kasasi, pada halaman 3 Dalam Eksepsi telah memberi pertimbangan hukum yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan eksepsi Para Tergugat/Terbanding, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa gugatan “tidak” *Nebis in Idem* sebab perkara yang dimaksud dalam gugatan Penggugat/Pembanding belum pernah mendapatkan putusan yang seharusnya, dan tentang pihak Tergugat adalah hak Penggugat/Pembanding untuk menggugat siapa yang menurutnya telah merugikannya, dengan kata lain siapa yang nyata-nyata menguasai objek sengketa, oleh karena itu eksepsi Para Tergugat/Terbanding harus ditolak sedangkan alasan eksepsi lainnya dikesampingkan karena telah masuk dalam pokok perkara”;

Bahwa terhadap objek sengketa sebelumnya telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menjadi dasar beralihnya objek sengketa menjadi milik yang sah dari Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding), sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 November 1965 No. 330/1963 jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan tanggal 8 Februari 1971 No. 343/1967 jo. putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Juli 1973 No. 1002 K/Sip/1971 (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), yaitu dalam perkara antara DJOHAT PURBA sebagai Penggugat lawan : NYONYA LOINA BORU GULTOM sebagai Tergugat I, ROMALINA MEGAWATI sebagai Tergugat II, UTJOK sebagai Tergugat III, SARIPIN

PURBA (Termohon Kasasi, semula Penggugat/Pembanding) sebagai Tergugat IV dan TUAN JOHAN VAN DER STEUR sebagai Tergugat V, objek sengketa dinyatakan sebagai harta warisan dari almarhum Mr. DJAIDIN PURBA yang dalam pembagiannya merupakan bagian/milik dari NYONYA ANNA MARIA VAN HEK, dan berdasarkan Surat Wasiat dari NYONYA ANNA MARIA VAN HEK yang dibuat pada tanggal 22 Februari 1933 di Den Haag dihadapan Notaris Henny Louis Morra ahli waris yang sah dari NYONYA ANNA MARIA VAN HEK adalah DJOHAT PURBA;

- b. Bahwa guna melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah dilaksanakan lelang eksekusi terhadap objek sengketa dengan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982 jo. Risalah Lelang No. 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 (Bukti T-2) dan Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) sebagai Pemenang Lelang I Pembeli Lelang telah membayar harga lelangnya, sehingga sesuai dengan Pasal 218 R.Bg 1200 ayat (10) H.I.R objek sengketa telah beralih menjadi milik dari Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding);
- c. Bahwa sendangkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 November 1982 No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan tanggal 4 Agustus 1983 No. 181/Perd/1983/PT-Mdn jo. putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Mei 1990 No. 1245 K/Pdt/1984 (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam) yang menjadi dasar dari gugatan ini adalah mengandung cacat hukum, karena perkara perlawanan ini dimajukan oleh Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding) yang juga sebagai pihak dalam perkara putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam), dan terhadap objek sengketa telah dilaksanakan lelang eksekusinya berdasarkan Berita Acara Lelang Eksekusi No.330/Perd/963/ PN-Mdn tanggal 14 Oktober 1982 jo. Risalah Lelang No. 46/1982-1983 No. 46/1982-1983 tanggal 14

C. *Judex Facti* Salah Dan Keliru Dalam Menerapkan Pasal 225 RB.G/207 H.I.R Dan Pasal 228 RB.G/208 H.I.R.

Bahwa pada halaman 3 sampai dengan halaman 8 putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi ini *Judex Facti* menyatakan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 November 1982 No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 4 Agustus 1983 No. 181/Perd/1983/PT-Mdn jo. putusan Mahkamah Agung No. 1245 K/Pdt/1984 (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam) objek sengketa merupakan hak yang sah dari Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding);

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum putusan tersebut telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum sehingga putusan *Judex Facti* cacat hukum dan tidak mengikat kepada Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding), sebagai berikut :

- a. Bahwa perkara perlawanan No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam) tersebut adalah perkara perlawanan terhadap Sita Eksekusi yang akan dilaksanakan terhadap objek sengketa dalam perkara Permohonan Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn guna melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/1963 tanggal 11 November 1965 jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No. 343/1967 tanggal 8 Februari 1971 jo. putusan Mahkamah Agung No. 1002 K/Sip/1971 tanggal 23 Juli 1973 (Bukti T-3 s/d Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) yang telah berkekuatan hukum tetap;
- b. Bahwa sesuai dengan Pasal 225 R.Bg 1207 H.I.R perlawanan hanya dapat dilakukan terhadap Sita Eksekusi yang akan dijalankan dan BUKAN terhadap Sita Eksekusi yang telah dijalankan, sehingga berdasarkan Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/1963/PN-Mdn jo. Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982-1983 (Bukti T-2) karena terhadap objek sengketa telah dilaksanakan lelang eksekusi maka seharusnya perkara perlawanan No. 44/Vz/Perd/ 1982/PN-Mdn dinyatakan gugur atau sudah tidak

mempunyai kekuatan hukum lagi, karena sesuai dengan Pasal 218 ayat (1) R.Bg objek sengketa telah menjadi milik yang sah dari Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang yang beritikad baik;

c. Bahwa sesuai dengan Pasal 228 R.Bg/208 H.I.R yang berhak untuk mengajukan gugatan perlawanan adalah pihak ketiga, sedangkan Termohon Kasasi (semua Penggugat/Pembanding) merupakan pihak Termohon Eksekusi IV dalam perkara Permohonan Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN-Mdn atau sebagai Tergugat IV dalam perkara No. 330/1963 (Bukti T-3 s/d Bukti T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam), sehingga dalam perkara No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn tersebut Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) BUKAN sebagai pihak ketiga;

d. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) bukan pihak dalam perkara perlawanan No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam), sehingga putusan dalam perkara tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Pemohon Kasasi;

e. Bahwa Persetujuan Bersama tanggal 30 Juni 1983 sebagai dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 November 1982 No. 44/Vz/Perd/1982/PN-Mdn jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan tanggal 4 Agustus 1983 No. 181/Perd/1983/PT-Mdn jo. putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Mei 1990 No. 1245 K/Pdt/1984 (Bukti T-15 serta Bukti P-4 Hitam dan Bukti P-5 Hitam) adalah cacat hukum dan tidak sah, karena dibuat setelah pemilikan objek sengketa beralih kepada Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) sesuai dengan Risalah Lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982-1983 (Bukti T-2), sehingga gugatan ini TIDAK DAPAT ditujukan kepada Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding);

Bahwa karena Judex Facti telah mengabaikan ketentuan Pasal 225 R.Bg/207 H.I.R jo. Pasal 228 R.Bg/228 H.I.R dalam pertimbangan hukum putusan yang dimohonkan kasasi ini maka

terbukti *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum;

D. *Judex Facti* Salah Dan Keliru Dalam Menentukan Bukti Pemilikan Terhadap Objek Sengketa :

Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi pada halaman 3 s/d 4 point 1 s/d 3 *Judex Facti* telah memberi pertimbangan hukum putusan yang menyatakan objek sengketa merupakan milik dari Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) berdasarkan pemberian dari Mr. DJAJIDIN PURBA sesuai dengan putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara No. 181/Perd/1983/PT-Mdn tanggal 4 Agustus 1983 (Bukti P-4 Hitam), halaman 6, karena berdasarkan Tanda Pembayaran tanggal 28 Februari 1952 yang dikeluarkan oleh Djuru Keuangan Kota Praja Medan dan Izin Bangunan tanggal 7 Juli 1952 No. 228/Ekt/408 yang dikeluarkan oleh Walikota Medan tanah dan rumah objek sengketa secara resmi tercatat atas nama Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding);

Bahwa putusan *Judex Facti* tersebut di atas sama sekali tidak dilandasi dengan hukum pembuktian yang berlaku sesuai dengan Pasal 1866 KUH. Perdata jo. Pasal 284 R.Bg/164 HIR, yang menerangkan alat Bukti terdiri dari :

- Bukti tulisan / surat;
- Bukti dengan saksi;
- Persangkaan;
- Pengakuan, dan
- Sumpah;

Bahwa sedangkan dalam persidangan ternyata kedua surat tersebut tidak ada dimajukan sebagai alat bukti, dan kendatipun Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tidak berlaku surut namun dalam Buku ke Dua KUH. Perdata telah diatur tentang bukti pemilikan terhadap tanah dan rumah objek sengketa sebagai benda tidak bergerak yang harus dibuktikan dengan akte otentik, sesuai dengan : Pasal 570 KUH. Perdata menyebutkan : “Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan

kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi”;

Pasal 584 KUH. Perdata menyebutkan : “Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut Undang-Undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan Hak Milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”;

Pasal 616 KUH. Perdata menyebutkan : “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”;

Bahwa dan Tanda Pembayaran tanggal 28 Februari 1952 yang yang dikeluarkan oleh Djuru Keuangan Kota Praja Medan serta izin Bangunan tanggal 7 Juli 1952 No. 228/Ekt/408 yang dikeluarkan oleh Walikota Medan BUKAN SEBAGAI BUKTI PEMILIKAN terhadap tanah dan rumah objek sengketa dan juga TIDAK DIAJUKAN SEBAGAI BUKTI dalam perkara ini;

Bahwa sehingga dengan tidak dapat dibuktikannya akte otentik tentang penyerahan objek sengketa oleh Mr. DJAJIDIN PURBA kepada Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) walaupun adanya hubungan kekerabatan diantara mereka sebagai Paman dan Keponakan, maka sesuai dengan Pasal 1865 KUH. Perdata dan Pasal 283 R.GB 1163 H.I.R jo. Pasal 570, Pasal 584, Pasal 616 dan Pasal 620 KUH. Perdata seharusnya Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Bahwa dan sesuai Pasal 310 R.Bg/173 H.I.R. seharusnya *Judex Facti* dapat mengambil suatu persangkaan bahwa bagaimana mungkin Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) yang

lahir pada tanggal 19 September 1947 telah memiliki hak terhadap objek sengketa pada tahun 1952 atau pada saat umurnya baru 5 (lima) tahun, oleh karena itu sesuai dengan Pasal 1916 huruf (2e) berdasarkan persangkaan seharusnya *Judex Facti* memberi pertimbangan hukum yang menyatakan objek sengketa bukan milik dari Termohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding);

Bahwa sehingga terbukti putusan *Judex Facti* tidak sesuai dengan pembuktian formil dan telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sesuai dengan :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3136 K/Pdt/1983 yang mengatakan : “tidak dilarang Pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materil. Namun apabila kebenaran materil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2775 K/Pdt/1983 tanggal 9 Februari 1985 yang mengatakan : “*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena memberi putusan berdasarkan alat bukti yang tidak diajukan dalam berkas perkara”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1490 K/Pdt/1987 dijelaskan berdasarkan Pasal 163 H.I.R, barangsiapa mendalilkan sesuai hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan hak tersebut atau fakta lain”;

Bahwa oleh karena itu *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi ini seyogyanya harus dibatalkan;

3. JUDEX FACTI LALAI MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGANCAM KELALAIAN ITU DENGAN BATALNYA PUTUSAN YANG BERSANGKUTAN :

Menurut pasal 163 HIR, barangsiapa mendalilkan sesuai hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan hak tersebut atau fakta lain”;

A. *Judex Facti* Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum Yang Cukup:

Bahwa *Judex Facti* dalam putusan yang dimohonkan kasasi ini harus memberi pertimbangan hukum yang seimbang dan adil terhadap semua bukti-bukti yang dimajukan oleh para pihak, sesuai dengan :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2786 K/Pdt/1983 yang telah memikulkan beban pembuktian secara seimbang dan adil, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2418 K/Pdt/1984 yang menghendaki agar beban pembuktian diberikan secara berimbang dan adil;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4434 K/Sip/1986 menyatakan pengabulan gugat tanpa disertai pertimbangan yang seksama alat bukti lawan yang diajukan Tergugat, dinyatakan putusan yang tidak cukup pertimbangan;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2461 K/Pdt/1984 menegaskan putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan;

Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi ini, *Judex Facti* telah memberi pertimbangan hukum yang bersifat memihak dan telah mengkesampingkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding), sehingga *Judex Facti* tidak cukup memberikan pertimbangan hukum terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak, terutama bukti dari Pemohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding);

Bahwa kenyataan tersebut dapat terlihat dengan jelas, dimana dalam petitum putusannya *Judex Facti* telah membatalkan Risalah Lelang No. 46/1982-1983 dan Berita Acara Lelang Eksekusu No. 330/Perd/1963/PN-Mdn, sehingga *Judex Facti* juga telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/1963 tanggal 11 November 1965 jo. putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No. 343/1967 tanggal 8 Februari 1971 jo. putusan Mahkamah Agung No. 1002 K/Sip/1971 tanggal 23 Juli 1973 (Bukti T-3 s/d T-5 dan Bukti P-1 Hitam s/d Bukti P-3 Hitam) yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

Tinggi yang dimohonkan kasasi ini tidak dapat dipertahankan dan seyogianya harus dibatalkan;

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

Mengenai alasan ke-2 poin A.

Bahwa alasan-alasan tersebut di atas dapat dibenarkan, karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi Medan salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pembatalan suatu lelang dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tersebut didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1963/PN.Mdn jo. No. 343/Perd/1967/PT.MDN jo. No. 1002 K/Sip/1971 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang terhadap obyek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN.Mdn. tanggal 14 Oktober 1982 jo. Risalah Lelang No. 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 bukti T-2), adalah pembeli lelang yang beritikad baik oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- Bahwa kalau kemudian ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan utusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang;
- Bahwa putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar dan diambil alih oleh Mahkamah Agung;

Menimbang, Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi selebihnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : **AHLI WARIS ALMARHUM HASSAN CHANDRA** yaitu : **LIE ROSY Alias LYS ROSY Alias LYS CHANDRA**, dan kawan-kawan

tersebut, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 211/Pdt/2006/PT.Mdn. tanggal 14 Desember 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn. tanggal 30 Januari 2006 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, Bahwa oleh karena Termohon Kasasi adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **AHLI WARIS ALMARHUM HASSAN CHANDRA, masing-masing : 1. LIE ROSY Alias LYS ROSY Alias LYS CHANDRA, 2. WILLIAM CHANDRA. 3. WILSON CHANDRA, 4. LYNA CHANDRA** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 211/Pdt/2006/PT.Mdn. tanggal 14 Desember 2006 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn. tanggal 30 Januari 2006;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi ahli waris Tergugat No. 1 dan No. 2 tentang adanya asas nebis is idem;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi :

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 21 Januari 2009** oleh **DR. HARIFIN A TUMPA, SH. MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I MADE TARA, SH.** dan **M. HATTA ALI, SH.,MH.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh **I MADE TARA, SH.** dan **M. HATTA ALI, SH.,MH.**, Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh **SUSILOWATI, SH. MH.** sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

ttd./-

I Made Tara, SH

ttd./-

M. Hatta Ali, SH.,MH.

K e t u a :

ttd./-

Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.

Biaya Kasasi :

Panitera

Pengganti :

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| 1. Materai | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,- |
| ttd./- | |
| 3. <u>Administrasi Kasasi...</u> | <u>Rp 489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp 500.000,- |

Susilowati, SH.MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perkara Perdata

SOEROSO ONO, SH, MH
NIP. 040 044 809

**PEMBATALAN SUATU LELANG YANG TELAH DILAKUKAN
BERDASARKAN ADANYA PUTUSAN YANG TELAH
BERKEKUATAN HUKUM TETAP TIDAK DAPAT DIBATALKAN**

POSISI KASUS :

- Bahwa Penggugat (SARIPIN TUA PURBA) adalah pemegang alas hak yang sah atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Panjaitan No. 153 A Medan, sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 44/VI/1982/PN.Mdn, tertanggal 6 November 1983. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 181/Perd/1983/PT.Mdn., tertanggal 4 Agustus 1983, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1245 K/Pdt/1984 tertanggal 31 Mei 1990;
- Bahwa para tergugat adalah ahli waris almarhum HASSAN CHANDRA dan almarhum HASSAN CHANDRA telah memenangkan lelang atas rumah dan tanah yang terletak di Jl. DI. Panjaitan No. 153 A Medan, sesuai dengan berita acara lelang No. 330/Perd/PN.Mdn. tanggal 14 Oktober 1982 dan risalah lelang tanggal 14 Oktober 1982 No. 46/1982 – 1983 ;

Sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1963/PN.Mdn. tanggal 11 November 1965 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 343/Perd/1967/PT.Mdn. tanggal 8 Februari 1971, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1002 K/Sip/1971 tanggal 23 Juli 1973, dan eksekusi pengosongan telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri medan pada tanggal 3 Februari 2005;
- Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 181/Perd/1983/PT.Mdn. tanggal 4 Agustus 1983 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1245 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1990,

dalam amar putusannya diantaranya menyatakan bahwa rumah beserta tanah pertapakannya dikenal di jalan DI. Panjaitan No. 153-A Medan, adalah milik yang sah dari Pelawan (SARIPIN TUA PURBA) dan memerintahkan Pengadilan Negeri Medan untuk mencabut Sita Executie tanggal 12 Mei 1982 s/d 5 Juli 1982 sepanjang mengenai tanah/rumah tersebut diatas;

- Bahwa Penggugat berdasarkan putusan tersebut diatas mohon agar penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 17/Eks/2003/KP3N-46/1982/PN-Mdn, tanggal 14 Desember 2004 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan tertanggal 3 Februari 2005, dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum, dan mohon agar kepada para tergugat ataupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari para tergugat, dihukum untuk menyerahkan rumah beserta tanah pertapakannya di jalan DI. Panjaitan No. 153 A dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
- Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan Putusan No. 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn. tanggal 30 Januari 2006, yang menerima eksepsi para tergugat tentang adanya Ne Bis In Idem dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Medan telah menjatuhkan putusan No. 211/Pdt/2006/PT.Mdn. tanggal 14 Desember 2006, yang pada pokoknya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan dan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; Menyatakan Penggugat / Pembanding sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah, atas 1 (satu) unit rumah dan tanah pertapakannya yang terletak dan dikenal dengan jalan DI. Panjaitan No. 153 A Medan, dst. ;
- Bahwa dalam tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI dengan putusan No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009, putusan

Pengadilan Tinggi Medan tersebut telah dibatalkan dan selanjutnya mengadili sendiri dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- Bahwa pertimbangan Mahkamah Agung , bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan telah tepat dan benar, dan diambil alih oleh Mahkamah Agung ;

MAHKAMAH AGUNG RI.

Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini dalam pertimbangannya memberikan pendapat bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Medan) salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan ;
- Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tersebut, didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1967/PT.Mdn. Jo. 1002 K/Sip/1971 yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- Bahwa Pemohon kasasi (Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang terhadap obyek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN.Mdn. tanggal 14 Oktober 1982 Jo. Risalah lelang No. 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982, adalah pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar ;
- Bahwa kalau kemudian ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan

oleh yang bersangkutan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang ;

Catatan :

- Dari putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas, dapat diangkat kaidah hukum sebagai berikut :
 - Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan ;
 - Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi ;
 - Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan unntuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.

(H. Soeroso Ono, SH., MH)

- Pengadilan Negeri Medan
No. 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn.
Tanggal 30 Januari 2006
- Pengadilan Tinggi Medan
No. 211/Pdt/2006/PT.Mdn.
Tanggal 14 Desember 2006
- Mahkamah Agung RI
No. 1068 K/Pdt/2008
Tanggal 21 Januari 2009

Susunan Majelis :

Ketua Majelis : DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH.

Anggota : - I MADE TARA, SH.

- DR. M. HATTA ALI, SH., MH.

Panitera Pengganti : SUSILOWATI, SH., MH.