



P U T U S A N

No. 3290 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**ARTHUR LOWELL REED**, bertempat tinggal di Komplek Griya Riatur Indah, Jalan Sakura Blok I-134, Medan 20124, dalam hal ini diwakili oleh : 1. ERWIN ADHANTO, SH., 2. BATARA MULIA HASIBUAN, SH., 3. GANDA WIATMAJA, SH., 4. YASMID, SH., 5. HORASLAN SINAGA, SH., 6. EDI ZULHAM, SH.,MHum., para Advokat, berkantor di Komplek Taman Kyoto Blok C-8, Jalan Mesjid, Tanjung Rejo, Medan, 20122 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

**melawan :**

1. **RITA LUSIANA**, bertempat tinggal di Komplek Bumi Asri Blok G No. 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan ;

2. **SOPAR SIBURIAN, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Kejaksaan, Komplek Kejaksaan Permai Nomor P-1, Medan ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Tergugat III/ Pembanding I, Pembanding II;

**Dan :**

**NESIA BUDIARJO**, bertempat tinggal di Jalan Klambir V Nomor 100, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal dan bulan yang tidak diketahui secara pasti tetapi masih di tahun 2000 Penggugat berkenalan dengan Tergugat I dan kemudian menjalin persahabatan dengan Tergugat I, dan setelah beberapa tahun menjalin persahabatan, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melangsungkan perkawinan ;
2. Bahwa setelah perkawinan nanti Penggugat berkeinginan untuk tetap tinggal di Medan, oleh karena selama ini Penggugat masih tinggal di rumah sewa, maka Penggugat berkeinginan untuk membeli rumah yang nantinya akan menjadi tempat tinggal bagi Penggugat dan Tergugat I ;
3. Bahwa pada bulan dan tanggal yang tidak diketahui secara pasti tetapi masih di tahun 2001, Penggugat kembali ke Amerika Serikat untuk mengurus Visa Tergugat I untuk melaksanakan Perkawinan dengan Penggugat di Amerika Serikat ;
4. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2002 Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat I dengan cara Transfer melalui Bank HSBC sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah), dimana uang tersebut akan digunakan untuk membeli rumah dan merenovasi sebagai tempat tinggal Penggugat dengan Tergugat I setelah melangsungkan Perkawinan ;
5. Bahwa setelah Penggugat kembali ke Medan Sumatera Utara, akhirnya, Penggugat dan Tergugat I sepakat setelah melangsungkan perkawinan, Penggugat dan Tergugat akan tinggal di perumahan Bumi Asri dan setelah mencari informasi maka diketahui rumah yang terletak di Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan di jual dan akhirnya setelah Penggugat dan Tergugat melihat rumah tersebut, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membeli rumah tersebut ;
6. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2002, antara Penggugat dan Tergugat I membuat Akte Pengakuan Dan Pernyataan Bersama Nomor 105 yang di hadapan Idham, SH, Notaris di Medan, dimana dalam Akte Pengakuan tersebut Penggugat dan Tergugat I menyatakan :
  - a. Semua uang/modal dan biaya serta perongkosan sehubungan pembelian tanah berikut bangunan tersebut yang terletak di Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan, berasal dari dan telah ditanggung, dibayar serta dikeluarkan oleh Penggugat ;

Hal. 2 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tergugat I mengakui tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh dan karenanya sertifikat atas tanah tersebut nantinya akan dibalik namakan keatas nama serta terdaftar atas nama Tergugat I, akan tetapi tanah dan bangunan tersebut sebenarnya adalah kepunyaan dan hak dari Penggugat ;
- c. Tergugat I menghormati semua hak dan tuntutan yang dapat dijalankan oleh Penggugat tersebut ;
- d. Tergugat I berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan ataupun mengalihkan hak atas tanah berikut bangunan rumah tersebut di atas kepada siapa saja yang ditunjuk dan/atau dikehendaki oleh Penggugat ;
- e. Tergugat I juga berjanji dan mengikatkan diri, tidak akan menjual/ melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak lain, tanpa persetujuan dari Penggugat ;
7. Bahwa pada saat yang bersamaan Penggugat dan Tergugat I membuat Akte Pernyataan Bersama Nomor 106, tanggal 27 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Idham, SH, Notaris di Medan yang mana dalam Akte Pernyataan Bersama tersebut Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan pemisahan harta perkawinan apabila nantinya jadi dilaksanakan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I ;
8. Bahwa dengan atas dasar Akte Pengakuan dan Pernyataan Bersama tersebut, maka Penggugat membeli rumah setempat di kenal Komplek Bumi Asri, setempat dikenal dengan Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) 521 dengan mempergunakan nama Tergugat I (vide Akta Jual Beli Nomor 243/2002, tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dihadapan PPAT Idham, SH) ;
9. Bahwa dengan dasar Akta Jual Beli nomor 234/2002, tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat oleh PPAT Idham, SH, maka dilakukan perubahan Balik Nama dan peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kota Medan ;
10. Bahwa atas permohonan Balik Nama dan peningkatan hak tersebut, Kantor Pertanahan Kota Medan telah mencatat dalam buku tanah dan sertifikat tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G nomor 230 Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan atas nama Tergugat I dan status hak tanah

Hal. 3 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditingkatkan menjadi Hak Milik berdasarkan sertifikat No. 931 Cinta Damai ;

11. Bahwa setelah selesai urusan pembelian rumah Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, maka Penggugat kembali lagi pulang ke Amerika Serikat untuk melanjutkan Pengurusan Visa Tergugat I yang belum selesai sebagai salah satu persyaratan bagi Tergugat I untuk melaksanakan perkawinan dengan Penggugat di Amerika Serikat ;
12. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat ketika kembali ke Indonesia, Sumatera Utara, Medan, Tergugat I tanpa adanya persetujuan dari Penggugat telah mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, kepada Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III ;
13. Bahwa kemudian juga ternyata Tergugat I telah melaksanakan perkawinan dengan orang lain, padahal Tergugat I mengetahui bahwa kepergian Penggugat ke Amerika Serikat adalah untuk mengurus Visa Tergugat I untuk melaksanakan perkawinan dengan Penggugat di Amerika Serikat ;
14. Bahwa yang sangat mengherankan Penggugat saat itu adalah bagaimana cara Tergugat I dapat mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan tersebut kepada Tergugat II, mengingat Asli Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan (d/h. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 521 Cinta Damai) masih berada di tangan Penggugat ;
15. Bahwa dari informasi staff Kantor Pertanahan Kota Medan, ketahui Tergugat I telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kedua Sertifikat Hak Milik Nomor: 931 Cinta Damai kepada Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan alasan Sertifikat Hak Milik Nomor : 931 Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan hilang. Selanjutnya dengan dasar surat permohonan Tergugat I tersebut, Kantor Pertanahan Kota Medan menerbitkan sertifikat kedua Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan ;
16. Bahwa selanjutnya dengan sertifikat kedua Sertifikat Hak Milik No. 931 Tergugat I mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal

Hal. 4 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Bumi Asri Blok G nomor 230 Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan kepada Tergugat II ;

17. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai dengan alasan Sertifikat Hak Milik No. 931 hilang dan mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan kepada Tergugat II tanpa adanya persetujuan dari Penggugat, maka pada tanggal 21 September 2004, Penggugat mengadukan Tergugat I ke Kepolisian Kota Medan (Poltabes MS) ;
18. Bahwa akibat pengaduan tersebut maka Tergugat I telah diperiksa Kepolisian Kota Medan Sekitarnya (Poltabes MS) dan disangkakan telah memberikan keterangan palsu dan Sumpah Palsu untuk mendapatkan Duplikat Sertifikat Hak Milik Nomor 931 Cinta Damai dari Kantor Pertanahan Kota Medan, dan selanjutnya melaksanakan jual beli terhadap rumah dimaksud kepada Tergugat II, padahal Tergugat I telah mengetahui bahwa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 931 Cinta Damai, masih berada ditangan Penggugat ;
19. Bahwa proses pidana atas nama Tergugat I Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor : 1906 K/Pid/2005, tanggal 27 April 2006 yaitu: Menyatakan Terdakwa Nesia Budiardjo tersebut di atas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menyuruh menempatkan keterangan palsu" ;
20. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1906 K/Pid/2005, tanggal 27 April 2006, Kantor Pertanahan Kota Medan dengan mengeluarkan Pengumuman No. 630.26/Pengumuman/2007 tanggal 26 April 2007 menyatakan Sertifikat Kedua (Pengganti) atas Sertifikat Hak Milik No. 931/Cinta Damai dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai bukti hak atas tanah yang sah ;
21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili Perkara perdata ini menyatakan bahwa Akte Pengakuan dan Pernyataan Bersama Nomor 105 tanggal 27 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Idham, SH. PPAT/Notaris di Medan adalah sah dan berkuat hukum serta mengikat, dan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang milik Penggugat

Hal. 5 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) segera dan tunai ;

Tindakan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kedua dan mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal di Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) terhadap Penggugat;

22. Bahwa berdasarkan Akte Pengakuan Dan Pernyataan Bersama No. 105, tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Idham, SH notaris di Medan dinyatakan :

- a. Semua uang/modal dan biaya serta perongkosan sehubungan pembelian tanah berikut bangunan tersebut yang terletak di Komplek Sumi Asri Blok G nomor 230, Medan, berasal dari dan telah ditanggung, dibayar serta dikeluarkan oleh Penggugat ;
- b. Tergugat I mengakui tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh dan karenanya sertifikat atas tanah tersebut nantinya akan dibalik namakan keatas nama serta terdaftar atas nama Tergugat I, akan tetapi tanah dan bangunan tersebut sebenarnya adalah kepunyaan dan hak dari Penggugat ;
- c. Tergugat I menghormati semua hak dan tuntutan yang dapat dijalankan oleh Penggugat tersebut ;
- d. Tergugat I berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan ataupun mengalihkan hak atas tanah berikut bangunan rumah tersebut di atas kepada siapa saja yang ditunjuk dan/ataun dikehendaki oleh Penggugat;

23. Bahwa oleh karena Penggugat yang membiayai seluruh pembelian tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan, maka asli Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan dikuasai oleh Penggugat ;

24. Bahwa akan tetapi Tergugat I dengan alasan sertifikat hilang/tercecer mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Desa Cinta Damai ke Kantor Pertanahan Kota Medan dan selanjutnya dengan dasar sertifikat kedua (Pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Tergugat I mengalihkan

Hal. 6 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan kepada Tergugat II ;

25. Bahwa Tergugat I mengetahui asli Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan di pegang oleh Penggugat, sehingga tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 dengan membuat keterangan palsu yaitu sertifikat pertama telah hilang/tercecer adalah sebagai perbuatan melawan hukum ;

26. Bahwa berdasarkan Akte Pengakuan dan Pernyataan Bersama No.105, tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Idham, SH notaris di Medan dinyatakan : Tergugat I tidak dapat mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 931 Desa Cinta Damai (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 521 tanpa persetujuan dari Penggugat;

27. Bahwa dengan dasar sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Tergugat I mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 175/2004, tanggal 2 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat III;

28. Bahwa dengan demikian jelaslah perbuatan Tergugat I yang mengajukan permohonan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 kepada Kantor Pertanahan Kota Medan dengan alasan hilang/tercecer dan mengalihkan tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatig daad) ;

Perbuatan Tergugat II yang membeli tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan berdasarkan Sertifikat Kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) ;

29. Bahwa Tergugat II membeli tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan Cinta Damai,

Hal. 7 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan di dasarkan pada sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai dengan harga Rp 229.600.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) ;

30. Bahwa oleh karena penerbitan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai tidak sah, karena didasarkan atas keterangan/sumpah palsu dari Tergugat I yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan telah hilang atau tercecer, maka dengan demikian tindakan Tergugat II yang membeli tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931/ Cinta Damai juga tidak sah ;

31. Bahwa Tergugat II juga bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik, hal ini didasarkan pada harga jual beli atas tanah dan bangunan rumah tersebut, karena harga tanah dan bangunan rumah yang sudah direnovasi dengan menambah bangunan rumah 1 (satu) tingkat di atasnya bernilainya sekitar Rp 685.000.000,00 (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah), akan tetapi Tergugat II membeli harga tanah dan rumah tersebut dari Tergugat I sebesar Rp 229.600.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah), sehingga harga jual beli tersebut sangat jauh dari harga pasar ;

32. Bahwa sedangkan perhitungan harga rumah dimaksud di atas didasarkan atas daftar harga yang diterbitkan oleh Developer Komplek Perumahan Bumi Asri, dengan ketentuan Harga rumah dan tanah dengan ukuran 175 m<sup>2</sup> (10 m x 17 m) adalah 11 sebesar Rp 362.000.000,00 (tiga ratus enam puluh dua juta rupiah), dan harga bangunan (renovasi) adalah sebesar Rp 1.900.000,00 (satu juta sembilan ratus ribu rupiah)/meter, maka dengan total luas 170 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp 323.00.000,00 (tiga ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

33. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat II yang membeli tanah dan bangunan rumah tersebut berdasarkan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatig daad) dan Tergugat II bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik karena membeli tanah dan bangunan rumah tersebut sangat jauh dari harga pasar ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat II membeli tanah dan bangunan rumah setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan dari Tergugat I adalah tidak sah, maka Tergugat II tidak mempunyai hak untuk menguasai tanah dan bangunan rumah tersebut, sehingga seharusnya Tergugat II harus mengosongkan tanah dan bangunan rumar tersebut ;
- Perbuatan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Aida Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)
35. Bahwa Tergugat III pada tanggal 2 Juni 2004 telah menebitkan Akta Jual Beli No. 175/2004 untuk pengalihan tanah dan bangunan rumah setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan dari Tergugat I (penjual) kepada Tergugat II (pembeli) ;
36. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 yang didasarkan pada sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, dimana penerbitan sertifikat kedua (pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai adalah tidak sah karena didasarkan pada keterangan palsu atau tidak benar ;
37. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Medan telah mengeluarkan Pengumuman No. 630.26/Pengumuman/2007 tanggal 26 April 2007 yang menyatakan Sertifikat Kedua (Pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai bukti hak atas tanah yang sah ;
38. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat III yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
39. Akibat Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) oleh para Tergugat Penggugat telah dirugikan ;
40. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial, yaitu:
- a. Kerugian Materiil
- Bahwa karena Tergugat I telah mengalihkannya kepada Tergugat II, tanpa persetujuan dari Penggugat, maka mengalami kerugian

Hal. 9 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 722.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh dua juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a.1. Biaya pembelian dan renovasi rumah setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
- a.2. Biaya sewa rumah karena Penggugat tidak menikmati rumah setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan terhitung sejak tahun 2002 sampai gugatan ini diajukan sebesar Rp 112.000.000,00 (seratus dua belas juta rupiah) ;
- a.3. Biaya dan ongkos-ongkos untuk pengurusan Visa kawin Tergugat I di Amerika Serikat yang diperhitungkan sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang pada akhirnya Tergugat I terlebih dahulu telah melakukan Perkawinan dengan orang lain ;

b. Kerugian Imateriil

Kerugian immaterial yang dialami Penggugat adalah terbuangnya waktu dan tenaga untuk mengurus perkara ini dimana kerugian tersebut dapat dinilai sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Oleh karena itu, sudah sepantasnya menurut hukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kerugian ini secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepadanya ;

Permohonan Sita

41. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak menjadi nihil atau sia-sia apabila nantinya dikabulkan, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Medan berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah beserta rumah di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan;

Hal. 10 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010



Permohonan Putusan Serta Merta

42. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti surat yang sah dan menurut aturan hukum yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR dan untuk menjaga kepentingan Penggugat lagi, agar Tergugat I tidak lalai pula membayar ganti rugi kepada Penggugat, maka keputusan yang secara serta merta dapat dijalankan adalah perlu ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menetapkan hari persidangan dan memeriksa perkara ini, kemudian berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah beserta rumah di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akte Pengakuan dan Pernyataan Bersama nomor 105, tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Idham, SH, Notaris dan PPAT di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum serta mengikat ;
3. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah dijalankan dalam perkara ini, adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan Tergugat I sebesar Rp 722.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh dua juta rupiah) ;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 175/2004, tanggal 2 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat serta tidak sah ;
7. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp 722.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh dua juta rupiah) sekaligus dan tunai;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat II untuk mengosongkan tanah beserta bangunan rumah di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan/ Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 931 Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan dalam keadaan kosong dan baik ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Tergugat - Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

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

## Tergugat II :

### DALAM KONPENSI :

### TENTANG EKSEPSI :

1. Legitima Persona Standi in Juditio/Disqualificatoire Exceptie atau Gemis aan Hoedanigheid ;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, syarat utama untuk mengajukan gugatan/ tuntutan hak agar dapat diterima oleh Pengadilan untuk diperiksa, maka orang yang mengajukan gugatan/tuntutan hak tersebut harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup atas perkara yang bersangkutan (point d'interest point d'action), "bandingkan dengan putusan Mahkamah Agung RI, tertanggal 7 Juli 1971 No. 294/K/SIP/ 1971 ;

Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat tertanggal 28 Mei 2007, pada angka 30 (tiga puluh) s/d angka 35 (tiga puluh lima) Penggugat pada pokoknya mendalilkan "bahwa Tergugat II yang membeli tanah

Hal. 12 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010



dan bangunan dari Tergugat I, setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No. 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan berdasarkan Sertifikat Kedua (Pengganti) Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) ;

Bahwa akan tetapi ternyata di dalam gugatannya tersebut, Penggugat sama sekali tidak ada menguraikan/mengemukakan secara jelas dan terperinci dasar alas hak maupun alat bukti kepemilikan hak dalam bentuk apapun juga yang menerangkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan rumah bersangkutan ;

Bahwa akan tetapi dalam peristiwa perkara ini, Penggugat tidak memiliki kualitas sebagai persona standi in judicio, karena antara Penggugat dan Tergugat I belum pernah melangsungkan perkawinan berdasarkan agama dan kepercayaannya, sehingga Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat didalam perkara ini haruslah “dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)”;

## 2. Eksepsi Tentang Obscur libel (kabur) ;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, posita suatu gugatan seharusnya memuat tentang “feitelijke gronden”, yaitu kejadian nyata yang timbul di dalam peristiwa perkara yang bersangkutan, serta tentang “rechts gronden” yang memuat tentang dasar hukum alas hak yang ada pada Penggugat untuk mengajukan gugatan yang bersangkutan ;

Bahwa antara dalil-dalil yang termuat di dalam “feitelijke gronden” dengan dalil-dalil yang termuat di dalam “rechts gronden” tidak dibolehkan bertentangan satu sama lainnya dan harus saling mendukung petitum gugatan serta petitum gugatan haruslah jelas adanya ;

Bahwa dengan perkataan lain, apabila suatu gugatan yang memuat dalil-dalil yang bertentangan dan tidak saling mendukung satu sama lainnya, sehingga tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah ataupun dalam hal petitum tidak didukung oleh posita dan tidak jelas serta bersifat negatif adalah merupakan suatu gugatan yang “obscur libel (kabur)” adanya ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagai konsekwensi dari pada hal tersebut di atas, maka gugatan yang bersangkutan haruslah “ditolak” atau setidaknya “dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)”: “bandingkan dengan putusan Mahkamah Agung RI, tertanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI, tertanggal 13 Agustus 1972 No. 67 K/SIP/1972”;

Bahwa akan halnya dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, tidaklah memenuhi ketentuan yang disebutkan di atas, dimana dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah memuat “feitelijke gronden” dan “rechts gronden” sebagaimana dikemukakan di atas, sehingga jelas gugatan Penggugat “obsuur libel (kabur)” adanya ;

Bahwa ke-obsuur libel-an gugatan Penggugat secara jelas dan nyata dapat dilihat dari isi dalil gugatan pada halaman 2 (dua) angka 1 (satu), dimana Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat untuk melangsungkan perkawinan, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan/menguraikan apakah kesepakatan untuk melangsungkan perkawinan tersebut sudah dilangsungkan ataupun belum dilangsungkan, andaikata quad non antara Penggugat dan Tergugat I sudah melangsungkan perkawinan, pertanyaannya adalah dimana perkawinan tersebut dilaksanakan dan dituangkan di dalam akta perkawinan nomor berapa, dan tertanggal berapa, Penggugat tidak menerangkan dan menjelaskannya ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini haruslah “ditolak” atau setidaknya “dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard)” ;

### 3. Eksepsi Tentang Kumulasi (Samenvoging) ;

Bahwa sebagaimana dapat diketahui pada gugatan Penggugat tertanggal 28 Mei 2007, secara jelas dan nyata dapat diketahui bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya di dalam perkara ini dengan menggunakan lembaga “kumulasi atau samenvoging”, yakni “lembaga kumulasi subjektif” dengan mengajukan gugatannya secara bersama-sama kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat III ;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, suatu gugatan diajukan dengan menggunakan lembaga kumulasi, baik kumulasi subjektif maupun

Hal. 14 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kumulasi objektif, disyaratkan ada dan terpenuhinya “unsur innerlijke samenhang (hubungan yang erat)” sebagai unsur essensial dari “lembaga kumulasi atau samenvoging” tersebut ;

Bahwa sebagai konsekwensi dari hal tersebut di atas, apabila di dalam suatu gugatan yang diajukan secara “kumulasi” tidak dipenuhi atau tidak terdapat unsur “innerlijke samenhang (hubungan yang erat)”, maka gugatan yang bersangkutan haruslah “ditolak” atau sertidak-tidaknya “dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)” ;

Bahwa sebagaimana dapat dilihat dari dalil-dalil Penggugat di dalam posita gugatannya, secara jelas dan nyata dapat diketahui tidak adanya “hubungan hukum” yang erat antara Penggugat dan Tergugat I atau antara Penggugat dan Tergugat II sampai dengan Tergugat III yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat secara bersama-sama ;

Bahwa bahkan ternyata adanya dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat di dalam perkara ini justru menunjukkan bahwa Tergugat II tidaklah pernah mempunyai “hubungan hukum” dengan Penggugat yang menimbulkan suatu “peristiwa hukum” yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan ataupun mengikutsertakan Tergugat II sampai dengan Tergugat III di dalam perkara ini;

Bahwa apabila diperhatikan gugatan dari Penggugat pada halaman 8 (delapan) berlanjut ke halaman 9 (sembilan) secara jelas tidak menyebutkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II melainkan hanya disebutkan hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II, yaitu dalam hubungan hukum penjual dan pembeli, oleh karena itu peristiwa dan terjadinya peristiwa yang ada antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada sama sekali atau tidak ada hubungan yang erat (innerlijke samenhang);

Bahwa akan halnya hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II, semata-mata adalah merupakan hubungan hukum jual-beli yang dilakukan Tergugat I terhadap Tergugat II dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat dimana Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan tersebut terdaftar atas nama Tergugat I dan bukan terdaftar atas nama Penggugat ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti secara jelas dan nyata bahwa walau Penggugat mengajukan gugatan ini secara



bersama-sama terhadap Tergugat-Tergugat, akan tetapi ternyata Penggugat tidak dapat menunjukkan / menguraikan adanya hubungan yang erat (innerlijke samenhang) sebagaimana yang diwajibkan oleh ketentuan hukum yang ada, oleh karenanya patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila gugatan Penggugat didalam perkara ini "ditolak" atau "setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)";

## **Tergugat III :**

### **TENTANG EKSEPSI :**

- Tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libels) ;
  - Bahwa Penggugat telah menarik Sopar Siburian, SH (selaku Notaris/PPAT) sebagai Tergugat III dalam perkara ini, selaku PPAT yang menerbitkan Akta Jual Beli No 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 sebagai perbuatan melawan hukum (vide posita gugatan Penggugat butir 36 s/d 39)., Akan tetapi didalam petitum gugatan Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadikan kewajiban Tergugat III akibat perbuatannya yang menurut Penggugat melawan hukum dalam perkara ini ;
  - Bahwa menurut hukum yang berlaku, menarik seseorang atau badan hukum sebagai Tergugat dalam gugatan harus disebut dalam Petitum apa yang menjadi kewajibannya atau menghukum atau memerintahkan Tergugat untuk berbuat sesuatu yang menjadi kewajiban yang digugat. Namun dalam perkara a quo tidak ternyata/tidak jelas apa yang menjadi kewajiban Tergugat III dalam perkara ini ;
  - Bahwa oleh karena tidak jelas hubungan hukum antara posita gugatan dengan petitum maka tidaklah berlebihan kiranya Tergugat III berkesimpulan gugatan Penggugat sepanjang diri Tergugat III kabur (obscuur libels) ;
  - Bahwa berdasarkan apa yang terurai di atas, Tergugat III mohon kehadiran Bapak Ketua/Majelis Hakim Yth. Yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

## **Tergugat II :**

### **DALAM REKONVENSI :**

Bahwa Penggugat dr/Tergugat dk menunjuk dengan tegas uraian-uraian yang telah dikemukakan di dalam konvensi di atas dan mohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap sebagai telah diulangi serta mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian di bawah ini ;

Bahwa Penggugat dr/Tergugat II dk adalah pemegang alas hak yang sah atas tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan sebagaimana termaktub Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai ;

Bahwa dasar alas hak Penggugat dr/ Tergugat II dk atas tanah dan rumah perkara tersebut, sebagaimana termaktub Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai, diperoleh Tergugat II berdasarkan jual beli dari pemegang alas hak sebelumnya atas tanah dan rumah perkara, sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan ;

Bahwa sebelum melakukan jual beli sebagaimana yang telah dituangkan di dalam Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004, Tergugat II telah terlebih dahulu meneliti dan memeriksa surat-surat asli yang merupakan dasar alas hak dari pemegang alas hak sebelumnya (Nesia Budiarjo/Tergugat I) atas tanah dan rumah perkara ;

Bahwa ternyata pemegang alas hak sebelumnya mampu memperlihatkan dan menyerahkan asli dari surat yang merupakan dasar alas hak dari pemegang alas hak sebelumnya yakni Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai, yang terdaftar atas nama Nesia Budiarjo/Tergugat I ;

Bahwa disamping memeriksa asli dari surat-surat yang merupakan dasar alas hak dari pemegang alas hak sebelumnya atas tanah dan rumah perkara, Penggugat dr/Tergugat II dk, juga telah melakukan pemeriksaan fisik atas tanah dan bangunan rumah perkara dan ternyata tanah dan bangunan rumah perkara dalam keadaan kosong dan tidak dihuni oleh siapa pun Juga ;

Bahwa selanjutnya sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan, telah pula dilakukan cek bersih atas Sertifikat Hak Milik No. 931 Cinta Damai, pada kantor Badan Pertanahan Kota Medan ;

Bahwa penyerahan secara juridis (juridis levering) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan,

Hal. 17 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari dan tanggal yang sama telah diikuti dan disertai penyerahan secara nyata (feitelijke levering), atas tanah dan rumah terperkara dari Tergugat II dr/Tergugat I dk, kepada Penggugat dr/Tergugat II dk, dengan cara menyerahkan kunci-kunci rumah terperkara di tanah dan rumah terperkara ;

Bahwa oleh karena jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang sahnya jual beli, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum adanya” ;

Bahwa oleh karena jual beli atas tanah dan rumah terperkara sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 175 / 2004 tertanggal 02 Juni 2004, telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum adanya, maka patut dan beralasan pula kiranya apabila “Penggugat dr/Tergugat II dk, dinyatakan sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah atas tanah dan bangunan rumah terperkara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik (pengganti) No. 931 Cinta Damai ;

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, setelah dilakukan penyerahan baik “penyerahan secara juridis (juridis levering)” sekaligus “penyerahan secara nyata (feitelijke levering)” atas tanah dan bangunan rumah terperkara pada hari Rabu tanggal 2 Juni 2004 yang lalu, tanah dan bangunan rumah terperkara langsung diusahai dan ditempati oleh Penggugat dr/Tergugat II dk ;

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, pengalihan alas hak atas tanah dan bangunan rumah terperkara dalam bentuk jual beli kepada Penggugat dr/Tergugat II dk, telah dilaksanakan di hadapan Sopar Siburian, S.H., selaku PPAT, di Medan, maka apabila terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dapat dipastikan bahwa Sopar Siburian, S.H., selaku PPAT, yang juga adalah merupakan “openbaare ambtenaren” tidak akan bersedia membuat dan melaksanakan Akta Jual Beli No. 175 /2004 tertanggal 02 Juni 2004 tersebut ;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, suatu surat yang dibuat oleh atau dibuat dihadapan openbaare ambtenaren, seperti halnya Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004 adalah

Hal. 18 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan Akte autentik dan dengan sendirinya (tanpa perlu dibuktikan) mempunyai kekuatan pembuktian baik secara lahiriah (uitwendig), secara formal maupun secara material, pembuktian mana sempurna dan melekat serta merupakan “verplicht bewijs” yang selamanya dianggap benar sampai adanya bukti lawan “tegen bewijs” yang dapat melumpuhkannya (vide Pasal 185 Rbg/165 HIR dan Pasal 1870 KUHPerdara) ;

Bahwa dari fakta-fakta yang dikemukakan dalam konvensi di atas, secara nyata dan jelas dapat disimpulkan bahwa Tergugat dr/Penggugat dk, mengetahui atau setidaknya-tidaknya patut menyadari bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat dr/Penggugat dk, tidak berdasar dan tidak beralasan adanya ;

Bahwa namun demikian Tergugat dr/Penggugat dk tetap mengajukan gugatan konvensi dalam perkara ini, dimana sikap dan perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk, secara nyata dan jelas adalah merupakan suatu “perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (misbruik van omstandigheden)” ;

Bahwa oleh karena secara jelas dan nyata Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (misbruik van omstandigheden), maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat dr/Penggugat dk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (misbruik van omstandigheden)” ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (misbruik van omstandigheden), yang dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat dk, secara nyata telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat dr/Tergugat II dk, dimana guna menghadapi gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat dr/Penggugat dk tersebut, Penggugat dr/Tergugat II dk, telah mengeluarkan biaya untuk membayar jasa Advokat (lawyers) sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karenanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat dr/Penggugat dk, dihukum untuk membayar kepada Penggugat dr/Tergugat II dk, seketika dan sekaligus ganti kerugian sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)” ;

Hal. 19 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa disamping kerugian materil yang diuraikan di atas, perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (misbruik van omstandigheden), yang dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat dk, secara nyata telah pula menimbulkan kerugian moril bagi Penggugat dr/Tergugat II dk, berupa tercemarnya nama baik Penggugat dr/Tergugat II dk, yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk mempermudah Majelis Hakim untuk menaksirnya, dinilai sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ;

Bahwa oleh karenanya maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Tergugat dr/Penggugat dk dihukum untuk membayar kepada Penggugat dr/Tergugat II dk seketika dan sekaligus ganti kerugian moril sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah)" ;

Bahwa guna menghindari agar gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dr/Tergugat II dk, tidak hampa adanya, dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk "meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas harta benda Tergugat dr/Penggugat dk, baik harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan dihunjak kemudian" ;

Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup eksepsionil adanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "putusan didalam perkara rekonsensi ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)" ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati dimohonkan kehadiran Yang Terhormat Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutuskan perkara ini, berkenan kiranya untuk mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. "Mengabulkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dr/Tergugat II dk untuk seluruhnya" ;
2. "Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dimohonkan dalam perkara ini." ;
3. "Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dk, telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (misbruik van omstandigheden)" ;

Hal. 20 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. "Menyatakan Akta Jual Beli No. 175/2004 tertanggal 02 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan, sah dan berkekuatan hukum adanya";
5. "Menyatakan Penggugat dr/Tergugat II dk, sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah atas tanah dan bangunan rumah terperkara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik (pengganti) No. 931 Cinta Damai" ;
6. "Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar kepada Penggugat dr/Tergugat II dk, seketika dan sekaligus berupa jasa Advocat (lawyers) sebesar Rp 1 00.000.000,00 (seratus juta rupiah)";
7. "Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar kepada Penggugat dr/Tergugat II dk seketika dan sekaligus ganti kerugian moril sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ;
8. "Menyatakan putusan didalam perkara rekonsensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad)" ;
9. "Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini";

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 231/Pdt.G/2007/PN.Mdn. tanggal 31 Januari 2008, yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI :**

### **TENTANG EKSEPSI :**

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima ;

### **TENTANG POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat menurut tuntutan subsidair yang memohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;
- Menyatakan Akte Pengakuan dan Pernyataan Bersama No. 105, tertanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Idham, SH., Notaris dan PPAT di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat ;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
- Menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan Tergugat I sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;

Hal. 21 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 175/2004 tanggal 2 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat serta tidak sah ;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) secara sekaligus dan tunai ;
- Menghukum Tergugat II untuk mengosongkan tanah beserta bangunan rumah di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Bumi Asri Blok G No. 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 931, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan dan menyerahkannya kepada Penggugat dengan ketentuan bahwa Penggugat harus mengembalikan uang Tergugat II sebesar Rp 229.600.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta enam ratus rupiah) ;
- Memberikan hak kepada Penggugat untuk menjual tanah beserta bangunan rumah di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Bumi Asri Blok G No. 230, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 931, Kelurahan/Desa Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan ;
- Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung rentang untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp 844.000,00 (delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah) ;

## DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat dalam rekonvensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini dihitung nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Medan dengan putusannya No. 376/Pdt/2008/PT.Mdn. tanggal 26 Februari 2009, dengan amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II dan III tersebut ;

Hal. 22 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 31 Januari 2008 No. 231/Pdt.G/2007/PN.Mdn yang dimohonkan banding dan dengan ;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONVENSI :

#### TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III/Pembanding I dan II tersebut ;

#### TENTANG POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi/Terbanding untuk sebahagian ;
- Menyatakan Akte Pengakuan dan Pernyataan bersama No. 105 tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Idham, SH., Notaris dan PPAT di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan bahwa Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi Terbanding telah dirugikan oleh Tergugat I/urut Terbanding sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat I/urut Terbanding oleh karena itu untuk mengembalikan uang milik Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi/Terbanding sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi/Terbanding untuk yang lain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat I/urut Terbanding untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat pertama sebesar Rp 844.000,00 (delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah), dan untuk tingkat banding sebesar Rp 110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

### DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 175/2004 tanggal 2 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, SH., Notaris/PPAT di Medan sah dan berkekuatan hukum ;
- Menyatakan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat II dalam Konvensi adalah satu-satunya pemegang Hak yang sah atas

Hal. 23 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah/rumah terperkara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik (Pengganti) No. 931 Cinta Damai ;

- Menghukum Tergugat /turut Terbanding untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Agustus 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 89/PDT/2009/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Agustus 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Pembanding yang pada tanggal 01 Februari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Februari 2010 ;

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/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon hendak mengajukan Memori/Risalah Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 376/PDT/2008/PT-Mdn, tanggal 28 Januari 2009, yang mana Relas Pemberitahuan putusan dimaksud diterima oleh Pemohon Kasasi (d/h. Terbanding/ Penggugat dk/Tergugat dr), pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2009, yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II dan Tergugat II tersebut ;

Hal. 24 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 31 Januari 2008 Nomor: 231/Pdt.G/2007/PN-Mdn, yang dimohonkan banding, dan dengan ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KOPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III/Pembanding I dan II tersebut ;

TENTANG POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding untuk sebahagian ;
- Menyatakan Akte Pengakuan dan Pernyataan Bersama No.105 tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Idham, SH., Notaris dan PPAT di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding telah dirugikan oleh Tergugat I/urut Terbanding sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah);
- Menghukum Tergugat I/urut Terbanding oleh karena itu untuk mengembalikan uang milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/ Terbanding sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding untuk yang lain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat I/urut Terbanding untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat pertama sebesar Rp 844.000,00 (delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah) dan untuk tingkat Banding sebesar Rp 110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan Akte Jual Beli Nomor : 175/2004 tertanggal 2 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, SH Notaris/PPAT di Medan sah dan berkekuatan hukum ;

Hal. 25 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi adalah satu-satunya pemegang hak yang sah atas tanah/ rumah terperkara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik (Pengganti) No.931 Cinta Damai ;
- Menghukum Tergugat I/turut Terbanding untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan sebesar Nihil ;
- Bahwa Pemohon tidak dapat menerima keputusan Pengadilan Tinggi Medan dengan baik dan untuk itu Pemohon telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat Kasasi atas Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2009 ;
- Bahwa Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara yang berlaku atau salah melaksanakan hukum acara tersebut ;
- Bahwa pada pokoknya Memori/Risalah Kasasi ini didasarkan pada alasan dan argumentasi serta dasar sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr) dapat menerima seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang menolak eksepsi yang diajukan oleh Termohon I (d/h.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) dan Termohon II (d/h. Pembanding II/Tergugat III) dengan pertimbangan tidak beralasan menurut hukum ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr) menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 175/2004 tanggal 2 Juni 2004, antara turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (dh.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) yang dibuat di hadapan Termohon II (d/h. Pembanding II/Tergugat III) dinyatakan sah menurut hukum ;
2. Bahwa adalah keliru sekali Pengadilan Tinggi Medan yang memberikan pertimbangan dengan menyatakan Termohon I(d/h. Pembanding I/ Tergugat II dk/Penggugat dr) menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 175/ 2004 tanggal 2 Juni 2004 dibuat di hadapan Termohon II (d/h. Pembanding II/Tergugat III) dinyatakan sah menurut hukum ;

Hal. 26 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010



3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 175/2004, tanggal 2 Juni 2004 antara turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (d/h. Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) yang dibuat dihadapan Termohon II (d/h. Pembanding II/Tergugat III) adalah jelas cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (d/h. Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) yang dibuat dihadapan Termohon II (d/h. Pembanding II/Tergugat III), didasari oleh Duplikat Sertifikat Hak Milik No.931/Cinta damai (Sertifikat kedua), yang telah dicabut dan dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (Vide Pengumuman Nomor 630.26/Pengumuman/ 2007 tanggal 26 April 2007) ;
5. Bahwa Pembatalan Sertifikat tersebut didasarkan atas keterangan/ sumpah palsu dari turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan menyatakan Asli Sertifikat Hak Milik No. 931/Cinta Damai telah hilang atau tercecer, padahal turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) mengetahui Asli Sertifikat Hak Milik No. 931/Cinta Damai ada pada Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr);
6. Bahwa atas tindakan turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) yang menyatakan Asli Sertifikat Hak Milik No. 931/Cinta Damai telah hilang atau tercecer didasarkan atas keterangan/sumpah palsu telah dihukum akibat perbuatan pidananya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht) (Vide Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 1906 K/Pid/2005, tanggal 27 April 2006) ;
7. Bahwa dengan demikian tindakan turut Termohon (d/h. turut Terbanding / Tergugat I) dalam menandatangani Akta Jual beli Nomor: 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 adalah cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum, tidak mengikat serta tidak sah;
8. Bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPdata menyatakan sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:
  - i. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
  - ii. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
  - iii. suatu hal tertentu ;
  - iv. suatu sebab yang halal ;dari keempat syarat persetujuan yang disebut dalam Pasal 1320 KUHPdata tersebut di atas, ditinjau dari segi subjek atau objek dapat dibedakan dalam dua golongan, yaitu syarat pertama dan kedua

Hal. 27 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah syarat yang “mesti melekat pada diri in person” atau disebut dengan syarat subjektif sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat yang harus “terdapat pada objek persetujuan” atau disebut dengan syarat objektif ;

- b. Bahwa subjek yang dianggap memiliki kecakapan memberikan persetujuan ialah orang yang “mampu” melakukan tindakan hukum, dimana dipisahkan antara “onbekwan/tidak cakap” dan “onbevoegd/tidak berwenang”. Yang onbekwan/tidak cakap ialah setiap orang sesuai dengan ketentuan undang-undang tidak sempurna atau tidak sah dalam melakukan perikatan, sedangkan orang yang onbevoegd/ tidak berwenang ialah seseorang yang pada dasarnya cakap dan sah melakukan perjanjian, tetapi tidak dapat melakukan tindakan hukum tanpa persetujuan dari pihak ketiga ;
- c. Dengan demikian berdasarkan Akte Pengakuan Dan Pernyataan Bersama Nomor 105 yang di hadapan Idham, SH, Notaris di Medan pada tanggal 27 Mei 2002, tindakan turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dalam menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 175/2004 tanggal 2 Juni 2004, adalah onbevoegd/tidak berwenang karena tidak adanya persetujuan dari Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat) ;
- d. Bahwa oleh karena turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) onbevoegd/tidak berwenang dalam menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 175/2004 tanggal 2 Juni 2004, dengan demikian Akta Jual Beli Nomor: 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat serta tidak sah;
- e. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUHP Perdata yang menyebutkan secara jelas dan tegas bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan” ;
- f. Bahwa kemudian Pasal 1918 KUHPerdata menyatakan “Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, dengan mana seorang telah dijatuhkan hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran, didalam suatu perkara perdata dapat diterima sebagai bukti tentang perbuatan yang telah dilakukannya, dst ;
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka sudah terang dan jelas bahwa Jual-Beli antara turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (d/h. Pembanding I/

Hal. 28 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dk/Penggugat dr) dihadapan Termohon II (d/h. Pemanding II/Tergugat III) dengan dasar Duplikat Sertifikat Hak Milik No.931/Cinta Damai yang dicabut dan dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, adalah tidak berkekuatan hukum, tidak mengikat serta tidak sah ;

h. Bahwa dengan tidak adanya kekuatan hukum, tidak mengikat dan tidak sahnya akte jual beli Nomor 175/2004 tertanggal 2 Juni 2004 antara turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (d/h.Pemanding I/Tergugat II) yang dibuat dihadapan Termohon II (d/h. Pemanding II/Tergugat III), maka Termohon I (d/h.Pemanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) tidak berhak menguasai tanah beserta rumah di atasnya setempat dikenal Komplek Perumahan Bumi Asri Blok G Nomor 230, Medan ;

Mengenai Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Termohon I (d/h.Pemanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) adalah sebagai satu-satunya pemegang hak atas tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No. 230 ;

9. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan salah dalam menerapkan hukum mengenai Pertimbangan yang menyatakan bahwa Termohon I (d/h.Pemanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) adalah sebagai satu-satunya pemegang hak atas tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Perumahan Bumi Asri Blok G No. 230 ;

10. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi tidak memiliki dasar hukum dalam pertimbangannya sehingga menyatakan Termohon I (d/h.Pemanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) adalah sebagai satu-satunya pemegang hak atas tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No. 230 ;

11. Bahwa Termohon I (d/h.Pemanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) jelas secara hukum tidak memiliki bukti hukum sebagai dasar hak dinyatakan pemilik atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, sehingga tidak berdasar secara hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Termohon I (d/h.Pemanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) adalah pemilik atau satu-satunya pemegang hak atas tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No.230 ;

Hal. 29 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Termohon I (d/h. Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) menempati tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No.230, adalah berdasarkan akte jual beli Nomor 175/2004 tertanggal 2 Juni 2004 antara turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (d/h. Pembanding I/Tergugat II) yang dibuat dihadapan Termohon II (d/h. Pembanding II/Tergugat III), yang didasari atas duplikat Sertifikat Hak Milik No.931/Cinta Damai ;
13. Bahwa sedangkan Duplikat Sertifikat Hak Milik No.931/Cinta Damai yang merupakan dasar Jual beli Termohon I sudah dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, yang mana dasar penerbitan Duplikat Sertifikat Hak Milik No.931/Cinta Damai, adalah berdasarkan keterangan palsu dan sumpah palsu, yang mengakibatkan turut Termohon (d/h. turut Terbanding/ Tergugat I) telah dihukum dan dinyatakan bersalah oleh Hakim Kasasi Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Nomor 1906 K/Pid/2005, tanggal 27 April 2006, (Vide Bukti P-XI) ;
14. Bahwa selanjutnya dengan dasar Putusan Mahkamah Agung RI dimaksud, pihak Kantor Pertanahan Kota Medan melalui Pengumuman Nomor 630.26/Pengumuman/2007 tanggal 26 April 2007, telah memberitahukan kepada masyarakat bahwa Duplikat Sertifikat Pengganti (kedua) yang telah diterbitkan adalah tidak berlaku lagi (batal) dan mengembalikan sertifikat tanah yang disimpan/dipegang oleh Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr) dalam keadaan semula (Vide Bukti P-XII, P-XIII, dan P-IV) ;
15. Bahwa dengan demikian tidak beralasan secara hukum Termohon (d/h. Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) berhak memiliki dan menempati tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No.230, sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 931/Cinta Damai, karena Termohon I (d/h. Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) bukanlah sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No.230 sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
16. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, sudah sepantasnya Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan bahwa Termohon I (d/h. Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr)

Hal. 30 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



adalah sebagai satu-satunya pemegang hak atas tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No.230, haruslah dikesampingkan karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas ;

Mengenai Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan Termohon I (d/h.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) berdasarkan akta jual beli Nomor: 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 adalah Pembeli yang beritikad baik ;

17. Bahwa Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr) tidak sependapat serta mengenai pertimbangan hukum terhadap keputusan a quo;

18. Bahwa selain berdasarkan fakta-fakta hukumnya yang telah Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr) uraikan secara jelas dan terang di atas, mengenai jual beli antara antara turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (d/h.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) yang dibuat dihadapan Termohon II (d/h.Pembanding II/Tergugat III) didasarkan atas Duplikat Sertifikat Hak Milik No.931/Cinta damai (Sertifikat kedua) yang dicabut dan dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (Vide Pengumuman Nomor 630.26/ Pengumuman/2007 tanggal 26 April 2007) ;

19. Adalah mengenai harga jual beli atas tanah dan bangunan setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G Nomor 230 Medan, antara turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) dengan Termohon I (d/h.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) yang dibuat dihadapan Termohon II (d/h.Pembanding II/Tergugat III), sebesar Rp 229.600.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) ;

20. Bahwa harga jual tersebut di atas adalah jelas adalah harga tidak masuk akal, yang mana Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr) ketika membeli tanah beserta bangunan di atasnya (objek perkara) pada tahun 2002 adalah sebesar Rp ± 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga tidak masuk akal apabila ditahun 2004 harga jual rumah tersebut adalah sebesar Rp 229.600.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah), yang mana menurut pihak Developer Komplek Perumahan Bumi Asri harga pasar atas tanah dan bangunan dengan tipe sama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran tanah dan bangunan objek perkara adalah lebih kurang sebesar Rp 685.000.000,00 (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) ;

21. Bahwa dengan demikian dari harga jual beli yang dilakukan Termohon I (d/h.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) tersebut di atas dibandingkan dengan harga normal/harga pasar yang berlaku, adalah “harga yang sangat tidak sepadan”, dan oleh sebab itu sangat wajar apabila Termohon I (d/h.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) dapat dikategorikan bukan pembeli yang tidak beritikad baik ataupun juga dapat diduga bahwa jual beli terjadi bukan karena adanya kesepakatan yang murni antara pihak-pihak namun karena adanya “keterpaksaan” dan atau kondisi yang memaksa salah satu pihak (in cassu turut Termohon/turut Terbanding/Tergugat I) untuk melakukan jual beli ;
22. Bahwa dalam perjanjian jual beli, harga merupakan sala satu essensialia persetujuan jual beli. Harga berarti sesuatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk “uang”. Pembayaran harga dengan “uanglah” yang bisa dikategorikan ke dalam jual beli. Harga barang tersebut, harus benar-benar harga yang “sepadan” dengan nilai yang sesungguhnya, harga yang pantas/sepadan perlu sebagai alat untuk melindungi penjual dari tindakan kekerasan atau pemaksaan harga yang rendah. Juga melindungi penjual atas salah sangka (dwaling) dan tipu muslihat ;
23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan dasar hukum yang telah Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr) uraikan di atas, jelaslah Termohon I (d/h.Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) bukan sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan di atasnya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No.230 Medan, dan oleh sebab itu sudah sewajarnya dan sepantasnya demi hukum dan keadilan Termohon I (d/h.Pembanding I/ Tergugat II dk/Penggugat dr) untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan rumah dimaksud ;  
Mengenai Putusan Judex facti Pengadilan Tinggi Medan yang saling bertentangan dalam Konvensi dan Rekonvensi ;
24. Bahwa Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan dalam Konvensi tentang Pokok Perkara “menyatakan Akte Pengakuan dan Pernyataan Bersama No.105, tanggal 27 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Idham, SH., Notaris dan PPAT di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;

Hal. 32 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa dalam Akte Pengakuan Dan Pernyataan Bersama Nomor 105 yang di hadapan Idham, SH, Notaris di Medan pada tanggal 27 Mei 2002, jelas ditegaskan bahwa turut Termohon (d/h. turut Terbanding/ Tergugat I) mengikatkan diri, tidak akan menjual/ melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunannya setempat dikenal Komplek Bumi Asri Blok G No. 230 Medan, tersebut kepada pihak lain, tanpa persetujuan dari Pemohon (d/h. Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr);
26. Bahwa dengan adanya tindakan hukum turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) melakukan jual beli dengan Termohon I (d/h. Pembanding I/Tergugat II dk/Penggugat dr) sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 175/2004 tanggal 2 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Termohon II (d/h. Pembanding II/Tergugat III) adalah bertentangan dengan akte dan pernyataan bersama dimaksud ;
27. Bahwa dari Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan dalam Konvensi dimaksud, dengan tegas mengakui secara hukum bahwa Pernyataan Bersama No.105, tanggal 27 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Idham, SH., Notaris dan PPAT di Medan adalah sah dan berkuatan hukum mengikat, dengan demikian Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan secara tidak langsung menyatakan turut Termohon (d/h. turut Terbanding/Tergugat I) yang melakukan jual beli terhadap tanah perkara adalah cacat hukum sehingga tidak berkuatan hukum, tidak mengikat serta tidak sah, karena telah melanggar Akte Pengakuan Dan Pernyataan Bersama Nomor 105 yang di hadapan Idham, SH, Notaris di Medan pada tanggal 27 Mei 2002;
28. Bahwa akan tetapi sebaliknya Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan dalam Rekonvensi "Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 175/2004, tanggal 2 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, SH., Notaris PPAT di Medan sah dan berkekuatan hukum";
29. Bahwa selanjutnya "Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat II dalam Konvensi adalah satu-satunya pemegang Hak yang sah atas tanah/rumah perkara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik (Pengganti) No. 931 Cinta Damai";
30. Bahwa berdasarkan uraian-uraian atau keterangan yang tersebut di atas, sangat jelas sekali bahwa putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang terdapat dalam Konvensi saling bertentangan dengan putusan Rekonvensi, oleh sebab itu sudah sewajarnya apabila Putusan

Hal. 33 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan, untuk dibatalkan, karena bertentangan satu sama lainnya ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti atau Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum, yang telah memutus memberikan hak kepada Penggugat untuk memperoleh kembali uangnya sebesar Rp 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) sementara jual beli Tergugat I ke Tergugat II oleh Tergugat III adalah sah, karena jual beli dilakukan dengan itikat baik dimana jual beli telah sesuai prosedur ketentuan undang-undang ;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ARTHUR LOWELL REED** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 07 Juni 2011 oleh **H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu

Hal. 34 dari 35 hal. Put. No. 3290 K/Pdt/2010

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Dulhusin, SH** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd./Prof.Rehngena Purba, SH.,MS.,

ttd./

ttd./Prof.Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM., H.M.Zaharuddin Utama, SH.,MM.,

Biaya-biaya

Panitera Pengganti

1. M e t e r a i ..... Rp 6.000,00

ttd./

2. R e d a k s i ..... Rp 5.000,00

Dulhusin, SH.,

3. Administrasi Kasasi..... Rp 489.000,00

J u m l a h ..... Rp 500.000,00

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

**SOEROSO ONO, SH., MH**  
**NIP. 040044809**