



**PUTUSAN**  
Nomor 3719 K/Pdt/2019

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

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

1. **Ny. SURYANI SANDY** (Isteri dari Almarhum Ungkap Aritonang, S.H.), bertempat tinggal di Jalan Pasundan Nomor 78 Medan, Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Petisah, Kota Medan;
2. **Nona JESIKA CRESENTIA ARITONANG**, ditulis juga **JESIKA CERESSENTIA ARITONANG**, bertempat tinggal di Komplek Bumi Asri Blok E Nomor 146, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan;
3. **Tuan HENDRAWAN CRISTIAN ARITONANG**, bertempat tinggal di Komplek Bumi Asri Blok E Nomor 146, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan;

Ketiganya selaku **Para Ahli Waris Almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H.**, (meninggal dunia tanggal 10 Desember 2015) dalam hal ini memberi kuasa kepada Elikana Hulu, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Gatot Subroto KM 7,5 Pasar II Nomor 2-F, Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2016;  
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **BOY SUHERMAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Sepakat Blok B Nomor 2, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, sekarang berada di Rumah Tahanan Negara Blok G-7 Jalan Pemasyarakatan, Tanjung Gusta, Medan;

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SEKAR MILA**, bertempat tinggal di Jalan Sepakat Blok B Nomor 2 Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan;
  3. **FRANS YUSRA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Menteng Gang Perisai Bumi V, Perum Menteng Garden Blok C Nomor 4, Medan atau bertempat tinggal di Jalan Kiara Payung Blok T-14, Perum PT Inalum, Tanjung Gading, Kabupaten Batu Bara;
  4. **SENIWATI MARGOLONG**, bertempat tinggal di Jalan Raya Menteng Gang Perisai Bumi V, Perum Menteng Garden Blok C Nomor 4, Medan atau bertempat tinggal di Jalan Kiara Payung Blok T-14, Perum PT Inalum, Tanjung Gading Kabupaten Batu Bara;
- Nomor 3 dan 4 dalam hal ini memberi kuasa kepada Sobambowo Buulolo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum “ Sekolah & Kesehatan” (LBH-SEHAT) Sumatera Utara, beralamat di Jalan Menteng VII Nomor 101 C Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2015;

Para Termohon Kasasi;

D a n

**ADI PINEM, S.H.**, Notaris berkantor di Jalan Kolonel Sugiono Nomor 18 B Medan;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menyatakan menurut hukum sah dan mengikat Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor 87 tanggal 18 Mei 2012 yang diperbuat di hadapan Adi Pinem, S.H., Notaris di Medan;
5. Menyatakan sah menurut hukum, bahwa bangunan rumah dan tanah seluas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Gang Muntik, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan/Jalan Raya Menteng, Gang Perisai Bumi V, Perum Menteng Garden Blok C Nomor 4 Medan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3924/Binjai, Surat Ukur Nomor 01547/Binjai, tertanggal 22 Nopember 2011 terdaftar dan tercatat atas nama Boy Zuherman pada Kantor Pertanahan Kota Medan adalah milik/kepunyaan Penggugat;
6. Menyatakan menurut hukum segala surat-surat yang terbit atas rumah dan tanah objek jual beli yang digunakan pihak lain bukti kepemilikan selain bukti kepemilikan Penggugat sepanjang mengenai objek jual beli batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV atau siapa saja yang mendapat hak dan/atau menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas rumah dan tanah objek jual beli agar segera menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV secara tanggung menanggung untuk membayar kerugian Penggugat berupa kerugian:
  - Kerugian materil sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) ditambah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) berjumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - Kerugian imateriil patut diperkirakan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I, II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung menanggung untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
10. Memerintahkan Turut Tergugat agar mematuhi putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada *verzet*, banding, kasasi dari Para Tergugat;
12. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung menanggung untuk membayar biaya/ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpandangan lain dari pada yang telah dikemukakan di atas, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan perbuatan wanprestasi Tergugat III dan IV tidak jelas (*obscur libel*);
2. Tergugat III dan Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Tentang kumulasi gugatan yang menggabungkan gugatan ganti rugi dengan wanprestasi serta mempermasalahkan kepemilikan tanah/rumah;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 482/Pdt.G/2014/PN Mdn., tanggal 9 April 2015, yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam eksepsi:
  - Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV;
- II. Dalam pokok perkara:
  1. Menolak gugatan Penggugat;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.206.000,00 (dua juta dua ratus enam ribu rupiah);

Bahwa di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT MDN., tanggal 30 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 86/Pdt/Kasasi/2016/PN Mdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 September 2016;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 20 September 2016 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam Perkara Nomor 137/PDT/2016/PT Mdn., tanggal 30 Mei 2016, Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 482/PDT.G/2014/PN Mdn., tanggal 9 April 2015 dengan mengadili sendiri;
- Menyatakan Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor 87 tertanggal 18 Mei 2012 sah dan mengikat;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar ongkos perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi III dan IV telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Oktober 2016 yang pada

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019

#### 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

pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

1. Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat oleh *Judex Facti* sehingga beralasan untuk dikesampingkan;
2. Bahwa lagi pula setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi tanggal 20 September 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 25 Oktober 2016 Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
  - Bahwa meskipun membeli objek sengketa di hadapan notaris, Penggugat bukan pembeli beriktikad baik karena sebelum membeli tidak melakukan penelitian yang saksama mengenai status kepemilikan objek sengketa sedangkan Penggugat mengetahui bahwa ketika dibeli oleh Penggugat objek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat III dan IV yang memperolehnya berdasarkan jual beli dengan Tergugat I di hadapan notaris sebelum dibeli oleh Penggugat;
  - Bahwa karena itu sudah tepat bahwa Pemohon Kasasi bukan pihak yang berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Ny. SURYANI SANDY, dan kawan-kawan selaku Para Ahli Waris Almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019

#### 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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:  
**1. Ny. SURYANI SANDY, 2. Nona JESIKA CRESENTIA ARITONANG ditulis juga JESIKA CERESSENTIA ARITONANG, 3. Tuan HENDRAWAN CRISTIAN ARITONANG, selaku Para Ahli Waris Almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H.,** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M, Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M, Ph.D.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019

#### 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

Panitera Pengganti,  
ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3719 K/Pdt/2019