



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa
MAHKAMAH AGUNG

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

PARK MYUNG RYUL, bertempat tinggal di Perumahan Taman Setia Budi Indah II Blok VI No mor 36, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Langsir Ginting, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat/*Law Office* "Langsir Ginting, & Partners", ber alamat di Jalan Kumango No mor 11, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n:

LEE MYOUNG SU, bertempat tinggal di Jalan Jamin Ginting Perumahan Royal Sumatera No mor 145, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Refman Basri, S.H., MBA., dan kawan-kawan, Para Advokat pada H. Refman Basri, S.H., MBA – Zulchairi, S.H., & Rekan" *Law Office*, ber alamat di Jalan Kejaksaan Nomor 7, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **GANDA SIREGAR**, bertempat tinggal di Jalan SMU XV Nomor 31 E, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;
2. **YAKOBA ALFIANA HANAFE**, bertempat tinggal di Jalan SMU XV No mor 31 E, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;
3. **PEMERINTAH RI cq. KEPALA BPN PUSAT JAKARTA cq. KANWIL BPN Prop. SUMATERA UTARA cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Jenderal Abdul Haris Nasution, Pangkalan Manshyur, Medan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, Turut Tergugat/Turut Terbanding I, II, III;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Memangkas surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tahun 2007 Penggugat bermaksud membeli tanah di Kabupaten Humbang Hasundutan, Provinsi Sumatera Utara dengan perantara Tergugat I, dan Penggugat telah menyerahkan uang untuk pembelian tanah tersebut, dengan perincian:
 - 1.1. Tanggal 16-2-2007, Penggugat mentransfer uang sebesar Rp800.000.000,00 kepada Tergugat I ke rekening Drs. Victor Simamora/Park Myoung Ryul di Bank Mandiri No.105-00-0552029-5 (Bukti P-1);
 - 1.2. Tanggal 23-2-2007, Penggugat mentransfer uang sebesar Rp500.000.000,00 kepada Tergugat I ke rekening Drs. Victor Simamora/Park Myoung Ryul di Bank Mandiri No.105-00-0552029-5 (Bukti P-2);
 - 1.3. Dengan demikian jumlah keseluruhan uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat adalah Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) (Bukti P-3);
2. Bahwa akan tetapi ternyata Tergugat I tidak dapat memenuhi keinginan Penggugat tersebut guna membeli tanah dari Kabupaten Humbang Hasundutan Provinsi Sumatera Utara tersebut dan mengganti uang yang telah diterima sebelumnya dengan cara memberikan atau menyerahkan 2 (dua) bidang tanah terdiri dari:
 - 2.1. Tanah yang terletak di Pasar II Lingkungan XI, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan seluas 1.030 m²;
 - 2.2. Tanah yang terletak di Pasar III, Tapan Nauli, Sunggal seluas 1.241 m²;
3. Bahwa sedangkan asal usul 2 (dua) bidang tanah pada poin 2 di atas adalah berasal dari:
 - 3.1. Tanah yang terletak di Pasar II Lingkungan XI Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan seluas 1.030 m² sebelumnya adalah milik Saudara Tukiran sesuai dengan Surat Perjanjian/Jual Tanah tanggal 30 Maret 1977, kemudian diganti rugi oleh Saudara Mangapul Nainggolan sesuai dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan Camat Medan Sunggal No mor 98/SKT/XII/2006 tanggal 6 Desember 2006, dan selanjutnya Mangapul Nainggolan

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Asas Tanah Dagang Kuasa Nomor 06 tanggal 21 Juni 2007;

- 3.2. Tanah yang terletak di Pasar III, Tapian Nauli, Sunggal seluas ± 1.241 m² sebelumnya dikuasai Saep Sitanggung berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan Bupati Deli Serdang tanggal 13 Oktober 1973 Nomor 18028/A/1/26 sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Kelurahan Sunggal Nomor 593/1669 tanggal 14 Mei 2007 dan selanjutnya Saep Sitanggung menerima ganti rugi dari Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa Nomor 8 tanggal 22 Mei 2007;
4. Bahwa tanah-tanah tersebut pada poin 3.1 dan 3,2 di atas belum bersertifikat dan selanjutnya Penggugat mengurus atau meningkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik dengan biaya Penggugat dan di atas namakan secara formal atas nama Tergugat II, sehingga diajukan permohonan Hak Milik kepada Turut Tergugat atas kedua bidang tanah tersebut di atas oleh Tergugat II tanggal 28 Agustus 2008 sebagaimana yang dijelaskan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat) Nomor 343-520.1-22-01-2009 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Ganda Siregar atas tanah di Kota Medan;
5. Bahwa di dalam Surat Keputusan Turut Tergugat pada poin 4 di atas, disebutkan asal usul bidang tanah dan luasnya setelah digabungkan kedua bidang tanah tersebut dan dilakukan pengukuran oleh Turut Tergugat luasnya diperoleh 1.991 m² yang terletak di Gang Bahagia, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara
6. Bahwa sebelum terbit Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut pada poin 5 di atas, maka Tergugat II membuat Surat Pernyataan tanggal 6 Maret 2009 yang isinya sebagai berikut:
 1. Bahwa benar saya telah ditunjuk oleh Mr. Lee Myoung Su selaku pemilik untuk mencantumkan nama saya ke atas surat kepemilikan tanah miliknya berdasarkan;
 - a. Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan Camat Medan Sunggal, tertanggal 6 Desember 2006, Nomor 98/SKT/XII/2006, tanah mana dikenal terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sunggal, setempat dikenal dengan Pasar II, Lingkungan XI seluas ± 1030 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan sdr. Bosal Sagala : 28,70 m;
 - Sebelah Selatan berbatas sdr. Manutur Naibaho : 9,00 m;
 - Sebelah Timur berbatas dengan sdr. G. Simarmata, Sinaga,

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017

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

- Sebelah Barat berbatas dengan sdr. Saeb Sitanggang: 88,80 m;
- b. Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Bupati Deli Serdang, tertanggal 13 Oktober 1973, No mor 18028/A/II/26, tanah mana dikenal terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sunggal, setempat dikenal dengan Pasar III, Tapian Nauli, Sunggal seluas $\pm 1241 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan sdr. A.S Sagala : 14,50 m;
 - Sebelah Selatan berbatas sdr. N. Boro Siboro : 14,50 m;
 - Sebelah Timur berbatas dengan sdr. Y. Pasaribu : 97,00 m;
 - Sebelah Barat berbatas dengan sdr. M. Nainggolan: 87,00 m;
- (keduanya dalam proses pengurusan Surat Hak Milik atas nama Saya, Ganda Siregar);

2. Bahwa dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya tanah yang seperti tersebut sepenuhnya adalah milik Mr. Lee Myoung Su dan saya tidak berhak secara hukum terhadap kepemilikannya;
3. Bahwa apabila sewaktu-waktu kepemilikan surat tanah tersebut akan dibalik namakan keatas nama yang ditunjuk oleh pemilik, Saya tidak keberatan dan bersedia membantu untuk proses balik nama keinstansi terkait;
4. Bahwa apabila Mr. Lee Myoung Su akan mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga, saya tidak keberatan dan pembayaran mana melalui rekening Mr. Lee Myoung Su;

Maka sangat beralasan hukum tanah terperkara atas nama Tergugat II, namun secara materil uang berasal dari Penggugat;

7. Bahwa Surat Pernyataan Tergugat II dibuat di hadapan saksi-saksi dan fakta hukumnya sesuai dengan isi Surat Pernyataan Tergugat II tertanggal 6 Maret 2009, maka sangat beralasan hukum Surat Pernyataan Tergugat II tertanggal 6 Maret 2009 adalah sah dan berkekuatan hukum;
8. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik No mor 3700 pada tanggal 4 Agustus 2010 atas tanah pada poin 2.1 dan 2.2 yang dimohonkan oleh Tergugat II dan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat selaku pemilik uang pembelian atas tanah tersebut, ternyata Tergugat II mengambil Sertifikat Hak Milik No mor 3700/Sunggal untuk kepentingan Tergugat II sendiri;
9. Bahwa dengan demikian Tergugat II tidak menepati janjinya sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 6 Maret 2009 yang isinya menyatakan tanah yang tercatat dalam Surat Keterangan Tanah (SKT) yang

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Camat Medan Sunggal
Tanah (SKT) yang dikeluarkan Camat Medan Sunggal
Nomor 18028/A/II/26 seluas $\pm 1.241\text{m}^2$ adalah milik Penggugat dan Tergugat I
bersedia untuk membantu proses balik nama yang ditunjuk oleh Penggugat
(akan dibuktikan pada waktu pembuktian) dan justru sebaliknya Tergugat II
ingin memiliki tanah tersebut untuk kepentingan Tergugat II dengan menguasai
tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3700/Sunggal, sedangkan seluruh biaya
yang timbul mulai dari pembelian sampai pengurusan dari SHM tersebut
adalah berasal dari Penggugat

10. Bahwa akan tetapi kemudian Tergugat II mencabut Surat Pernyataan tertanggal 6 Maret 2009 tersebut berdasarkan Surat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 26 November 2010 yang isinya menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 6 Maret 2009 dianggap tidak pernah ada, sedangkan Turut Tergugat telah menerbitkan SHM Nomor 3700/Sunggal, atas nama Tergugat II pada tanggal 4-8-2010, maka sangat beralasan hukum Surat Pencabutan Tergugat II tanggal 26 November 2010 atas Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 6 Maret 2009 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, karena telah menghilangkan hak dari Penggugat selaku pemilik dari uang pembelian sebelumnya;
11. Bahwa akibat adanya Surat Tergugat II kepada Penggugat yang mencabut Surat Pernyataannya tanggal 6 Maret 2009, maka Penggugat telah melakukan pemblokiran Sertifikat Nomor 3700 pada tanggal 17 April 2012 dan 29 Mei 2012 pada Kantor Turut Tergugat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 3700 karena adanya gugatan di Pengadilan terhadap objek tanah dalam Sertifikat;
12. Bahwa tindakan Tergugat II di atas adalah merupakan perbuatan ingkar janji, yang sangat merugikan Penggugat maka patut kiranya Majelis Hakim menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah perkara SHM Nomor 3700/Sunggal, atas nama Tergugat II yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
13. Bahwa Tergugat III selaku isteri dari Tergugat II dan oleh karenanya Tergugat III turut bertanggung jawab secara perdata atas tindakan dan perbuatan dari Tergugat II sehingga dijadikan Tergugat III dalam perkara perdata ini sehingga Tergugat I, II dan III secara hukum harus bertanggung jawab dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mor 3700/Sunggal atas nama Tergugat II dan merupakan hak dari Penggugat maka patut kiranya Tergugat II, III dihukum untuk melakukan balik nama kepada Penggugat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan selanjutnya menyampaikan kepada Turut Tergugat untuk memprosesnya sesuai dengan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku;

15. Bahwa Penggugat memiliki bukti yang mendukung adanya hak Penggugat atas tanah perkara dan agar gugatan ini tidak menjadi hampa serta adanya kekhawatiran bahwa Tergugat I, II dan III tidak beriktikad baik dengan mengalihkan dan atau membuat jaminan hutang atas tanah perkara sehingga Penggugat dirugikan dan kehilangan hak Penggugat, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dapat meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah perkara seluas 1.991 m² yang terletak di Jalan Bersama Gang Bahagia Pasar III Sunggal, Kota Medan berdasarkan SHM No mor 3700/Sunggal, atas nama Tergugat II yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010;
16. Bahwa dikhawatirkan Tergugat I, II, III tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela, maka adalah pantas apabila Tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti autentik dan sesuai dengan ketentuan Pasal 191 Rbg, maka patut kiranya Majelis Hakim memutuskan perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*) dan menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan Tergugat I, II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan tanah perkara seluas 1.991 m² yang terletak di di Jalan Bersama Gang Bahagia Pasar III Sunggal, Kota Medan berdasarkan SHM Nomor 3700/Sunggal, tercatat atas nama Ganda Siregar yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010 diperoleh dengan uang berasal dari Penggugat;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017

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)



putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Surat Tergugat II tanggal 26 Nopember 2010 atas pencabutan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 6 Maret 2009 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah terperkara SHM No mor 3700/Sunggal, atas nama Tergugat II yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
7. Menghukum Tergugat II, III untuk melakukan balik nama atas tanah terperkara seluas 1.991 m² yang terletak di Jalan Bersama Gang Bahagia Pasar III Sunggal, Kota Medan berdasarkan SHM No mor 3700/Sunggal, atas nama Ganda Siregar yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010 kepada Penggugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu;
8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama atas tanah terperkara seluas 1.991 m² yang terletak di Jalan Bersama Gang Bahagia Pasar III Sunggal, Kota Medan berdasarkan SHM Nomor 3700/Sunggal, atas nama Ganda Siregar yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010 ke atas nama Penggugat;
9. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
10. Menghukum Tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;
13. Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Tentang *Kewenangan Absolut*,
Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat halaman 5 Nomor 14 yang menyatakan: "Bahwa oleh karena tanah terperkara telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3700/Sunggal atas nama Tergugat II dan merupakan hak dari Penggugat....." dalam hal ini gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (*vide* Pasal 1 ayat [3] Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Tergugat I sebagai Pejabat Tata Usaha Sertifikat Hak Milik Nomor 3700/Sunggal, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim *a quo*, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 160. R.Bg/134 H.I.R. *juncto* Pasal 47, Pasal 53 ayat (1), (2) dan Pasal 77 Ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 383/Pdt.G/2012/PN Mdn., tanggal 13 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I, II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan tanah terperkara seluas 1.991 m² yang terletak di Jalan Bersama Gang Bahagia Pasar III Sunggal, Kota Medan berdasarkan SHM Nomor 3700/Sunggal, tercatat atas nama Ganda Siregar yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010 diperoleh dengan uang berasal dari Penggugat;
4. Menyatakan Surat Pernyataan Tergugat II tertanggal 6 Maret 2009 adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Surat Tergugat II tanggal 26 November 2010 atas pencabutan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 6 Maret 2009 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.0700/Sunggal, atas nama Tergugat II yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota

Medan tanggal 4-8-2010 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong

7. Menghukum Tergugat II, III untuk melakukan balik nama atas tanah

terperkara seluas 1.991 m² yang terletak di Jalan Bersama Gang Bahagia

Pasar III Sunggal, Kota Medan berdasarkan SHM Nomor 3700/Sunggal,

atas nama Ganda Siregar yang diterbitkan Kantor Pertanahan, Kota Medan

tanggal 4-8-2010 kepada Penggugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah yang berwenang untuk itu;

8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik

nama atas tanah terperkara seluas 1.991 m² yang terletak di Jalan

Bersama Gang Bahagia Pasar III Sunggal, Kota Medan berdasarkan SHM

Nomor 3700/Sunggal, atas nama Ganda Siregar yang diterbitkan Kantor

Pertanahan Kota Medan tanggal 4-8-2010 ke atas nama Penggugat;

9. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

10. Menghukum Tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar

uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari

kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum

tetap, apabila Tergugat-Tergugat lalai melaksanakan isi putusan;

11. Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar ongkos perkara yang timbul

dalam perkara ini sebesar Rp4.797.000,00 (empat juta tujuh ratus sembilan

puluh tujuh ribu rupiah);

12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I

putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan

Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 337/PDT/2014/PT MDN., tanggal 6

Maret 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada

Tergugat I/Pembanding pada tanggal 26 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh

Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal

1 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi

Nomor 64/Pdt/Kasasi/2015/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 8 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding

tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 Februari 2016;



3. Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III/Turut Terbanding II pada tanggal 22 April 2016;
4. Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat/Turut Terbanding III pada tanggal 24 Februari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 Maret 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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Ad.1. Bahwa, *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya, ternyata tidak mempertimbangkan secara seksama terhadap dalil memori banding Pemohon Kasasi/Tergugat I asal yang seharusnya dan patut dipertimbangkan dan disadur secara benar dan tepat demi putusan yang adil sebagaimana, yang dimaksud atau yang berkaitan dengan pengarahannya dari Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI dengan Jaringan Pengadilan Tingkat Banding dari Empat Peradilan Seluruh Indonesia Tahun 2010, yang menyampaikan, “bagaimana mewujudkan putusan yang berkualitas, yang mencerminkan rasa keadilan karena keputusan Pengadilan adalah produk Hakim, maka putusan berkualitas mencerminkan Hakim yang berkualitas”;
- Bahwa, Pemohon Kasasi/Tergugat I asal di dalam perkara *quo* merasakan sekali, bahwa Pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding tidak memberikan putusan yang berkualitas, karena tingkat banding di dalam keputusannya menerima dan menguatkan putusan tingkat pertama, yang sdi dalam harusnya tingkat banding mempertimbangkan terhadap alasan dan keberatan Pembanding/ Tergugat I asal *in casu* Pemohon Kasasi tersebut dan bukan begitu saja dikesampingkan alasan-alasan banding Pembanding/Tergugat I asal, hal itu adalah untuk adanya atau terciptanya putusan yang benar dan berkeadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Lampiran)
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi / Tergugat I asal (Park Myoung Ryul), yang didalilkan dalam surat gugatannya tertanggal 04 Juli 2012, yaitu bahwa pada tahun 2007 Termohon Kasasi/Penggugat asal bermaksud untuk membeli lahan di Kabupaten Humbang Hasundutan, Provinsi Sumatera Utara, dengan perantara Termohon Kasasi/Penggugat asal (Park Myoung Ryul), dengan mengirimkan uang secara transfer sebanyak 2 (dua) kali ke Rekening Drs. Victor Simamora (vide bukti P.1);

Fakta tersebut merupakan kebenaran artinya Pemohon Kasasi/ Tergugat I asal sama sekali "tidak menerima uang yang ditransfer ke Rekening Drs. Victor Simamora dan dalam perkara *a quo* penerima uang tidak ikut sebagai pihak dalam perkara *a quo*";

Ad.3. Bahwa, Termohon Kasasi/Penggugat asal ternyata tidak dapat membuktikan secara sah tentang ditransfernya uang pada tahun 2007 ke Rekening Drs. Victor Simamora di Bank Mandiri No mor 105-00-0552029-5, dipergunakan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I asal untuk membeli 2 (dua) persil tanah, yaitu yang terletak di Pasar II, Lingk. XI, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, tanah seluas ±1.030 m², dan juga terhadap 1 (satu) persil lagi tanah terletak di Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, setempat dikenal dengan Pasar III Tapian Nauli seluas ± 1.241 m², sebab adapun faktanya tanah tersebut dibeli pada tahun 2006, artinya sebelum tahun 2007, maka dengan demikian dalil gugatan Termohon Kasasi/Tergugat asal adalah bohong dan tidak benar, karena nyatanya tidak ada kesesuaian tahun 2007 yang didalilkan Termohon Kasasi/Tergugat asal dengan tahun pembelian tanah Pemohon Kasasi/Tergugat I asal;

Ad.4. Bahwa, sebagai fakta Pemohon Kasasi/Tergugat I asal membantah dalil gugatan Termohon Kasasi/Tergugat I asal, maka menurut hukum acara perdata bahwa Penggugat (Lee Myoung Su) berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dan memperhatikan terhadap bukti Penggugat asal bertanda P.1, P.2 dan P.3 dan keterangan saksi yaitu Suwarno, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan "bahwa saksi ada melihat di Kantor Penggugat asal *in casu* Termohon Kasasi, menawarkan tanah yang terletak di Pasar III Sunggal", namun keterangan tersebut tidak mendukung surat bukti P.1, P.2 dan P.3 dan juga keterangan saksi tidak ada mengkaitkan terhadap tanah yang terletak di Pasar II Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal di Medan, bahwa oleh karena itu, baik pertimbangan maupun putusan *Judex Facti*

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id

- Ad.5. Bahwa, demikian juga halnya keterangan saksi Budiga Toni Ryanto Parhusip, dibawah sumpah menerangkan, bahwa Harun (maksudnya ialah Pemohon Kasasi/Tergugat I asal) yang menawarkan tanah didaerah Dolok Sanggul (dahulu Wil. Tapanuli Utara) kepada Penggugat asal *in casu* Termohon Kasasi, namun saksi tidak dapat menerangkan bahwa pengiriman uang oleh Penggugat asal *in casu* Termohon Kasasi ke Rekening Drs. Victor Simamora (*vide* bukti P.1), di pergunakan untuk pembelian tanah di Pasar II dan Pasar III Sunggal Medan tersebut, ataupun tanah objek perkara;
- Ad.6. Bahwa, keterangan saksi Penggugat tersebut dapat disimpulkan, bahwa pengiriman uang ke Rekening Bank Drs. Victor Simamaora untuk membeli tanah di Kab upaten Humbang Hasundutan, (dahulu Wil. Tapanuli Utara) sama sekali tidak ada kaitannya dengan uang pembelian tanah 2 (dua) persil di Kel urahan Sunggal, Kec amatan Medan Sunggal, Kota Medan, yaitu masing-masing ukuran luas $\pm 1.030 \text{ m}^2$ yang terletak di Pasar II dan 1 persil ukuran luas $\pm 1.241 \text{ m}^2$ yang terletak di Pasar III, Sunggal, untuk mematahkan dalil Penggugat Tergugat I telah mengajukan saksi yaitu Patar Sinabutar dan saksi selaku penjual tanah, oleh karena itu, maka tidak ada alasan untuk mempertahankan keputusan *Judex Facti* karena *Jedex Facti* salah menerapkan hukum dan tidak menerapkan hukum peraturan UU yang berlaku;
- Ad.7. Bahwa, *Judex Facti* di dalam perkara *a quo* telah salah dan tidak menerapkan hukum pembuktian secara benar dan tepat, oleh karena itu, maka beralasan Pemohon Kasasi/Tergugat asal menyatakan Majelis Hakim dari kedua tingkat peradilan telah salah dalam menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan serta tidak menerapkan peraturan perundang-undangan sehingga putusan *a quo* merugikan hak Pemohon Kasasi/Tergugat asal, walaupun tanah tersebut dibeli dengan memakai nama Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II asal yaitu Ganda Siregar, mengingat bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat asal adalah WNA (Korea Selatan) namun dananya adalah bersumber dari donat ur WNA (Korea Selatan) untuk sosial (Gereja);
- Ad.8. Bahwa, adapun alasan dan keberatan Pemohon Kasasi /Tergugat I asal sebagaimana yang telah diutarakan di atas, dan di lain hal yaitu fakta dalil gugatan Penggugat asal *in casu* Termohon Kasasi tertanggal 04 Juli 2012 yang mengatakan bahwa dengan perantaraan Tergugat I dan "Penggugat telah menyerahkan" uang sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id), yaitu:

- 8.1. Tanggal 16-02-2007, Penggugat mentransfer uang sebesar Rp800.000.000,00 kepada Tergugat I ke rekening Drs. Viktor Simamora/Park Myoung Ryul di Bank Mandiri (bukti P-1);
- 8.2. Tanggal 23-02-2007, Penggugat mentransfer uang sebesar Rp500.000.000,00 kepada Tergugat I ke rekening Drs. Viktor Simamora/Park Myoung Ryul di Bank Mandiri (bukti P-2);
- Ad.9. Bahwa, dari posita tersebut timbul pertanyaan, bagaimana dasarnya Penggugat asal untuk mendalilkan, bahwa uang yang dikirimnya ke rekening Drs. Viktor Simamora sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), dipakai dan dipergunakan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membeli 2 persil tanah atas nama Tergugat II/ Turut Terbanding I dan Turut Termohon Kasasi I (Ganda Siregar), dan faktanya Termohon Kasasi/Penggugat asal tidak dapat membuktikan secara sah terhadap dalil gugatannya tersebut, dan oleh karena itu, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum dalam perkara *a quo*, sehingga putusan *a quo* tidaklah mencerminkan kebenaran dan keadilan artinya "bahwa uang untuk membeli tanah di (Kabupaten Humbang Hasundutan) tidaklah benar untuk membeli tanah terperkara *a quo* yang lokasinya di Kota Medan";
- Ad.10. Bahwa, Sertifikat tanah adalah merupakan bukti yang kuat untuk pemilikan tanah, demikian juga halnya Sertifikat HM Nomor 3700/ Sunggal tersebut, yang tertulis atas nama Ganda Siregar *in casu* Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II asal akan tetapi yang berhak adalah Yayasan yang donaturnya adalah dari WNA (Korsel) yang dipercayakan di Medan Pemohon Kasasi/Tergugat I asal bukan sumber dananya dari jumlah Rp1.300.000,00 tersebut, yang dananya adalah yang bersumber dari donator Korea Selatan untuk kepentingan yayasan yang dipercayakan memakai nama Ganda Siregar;
- Ad.11. Bahwa, sepanjang tidak dapat dibuktikan secara sah oleh Termohon Kasasi/Penggugat asal, bahwa atas nama Ganda Siregar *in casu* Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II asal, bukan dari uang yang ditransfer ke rekening Drs. Viktor Simamora maka gugatan Penggugat seharusnya dan harus ditolak, namun karena *Judex Facti* berpendapat lain agar kiranya Mahkamah Agung RI di dalam mengadili dan memeriksa perkara *a quo* ditingkat kasasi, kiranya hal tersebut menjadi pertimbangan untuk mendapatkan putusan yang benar dan adil dari Mahkamah Agung RI;
- Ad.12. Bahwa, *Judex Facti* juga telah salah di dalam menerapkan hukum yang

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017

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 sah dan berkekuatan hukum, demikian juga

menyatakan surat Tergugat II tanggal 26 November 2010 atas pencabutan terhadap Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 6 Maret 2009 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum bahwa baik pertimbangan amar putusan adalah sangat keliru, sebab tidak ada peraturan perundang-undangan yang melarang “seseorang mencabut terhadap surat pernyataanya” , sebab seseorang yang telah memberikan keterangannya di dalam berita acara pemeriksaan di hadapan penyidik pun “dapat untuk mencabut keterangannya” (Yurisrudensi Putusan MA. RI Nomor 3901 K Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 dan Putusan MA. RI Nomor 3428 K Pdt/1985 tanggal 05 Februari 1990);

Ad.13. Bahwa, adapun satu pernyataan hanya berlaku bagi yang membuat pernyataan itu saja, artinya boleh dipergunakan dan boleh dicabut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dan mencermati dengan saksama memori kasasi Pemohon, kontra memori kasasi Termohon dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Bahwa alasan-alasan kasasi merupakan pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti*;
- Bahwa terbukti Penggugat telah mentranfer uang kepada Tergugat I sebesar Rp1.300.000,000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) untuk membeli tanah dan akhirnya tanah yang dibeli oleh Tergugat I adalah tanah yang sekarang menjadi objek sengketa diatasnamakan Tergugat II;
- Bahwa tindakan Tergugat II membuat Surat Pencabutan tertanggal 26 November 2010 yang isinya mencabut Surat Pernyataan tanggal 6 Maret 2009 merupakan perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PARK MYUNG RYUL tersebut harus ditolak;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Kasasi tidak ada. Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon

Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang

Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PARK MYUNG RYUL** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 12 Juni 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai 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., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 1045 K/Pdt/2017

