



PUTUSAN
Nomor 2758 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **AMRICK**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 14 J, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan;
2. **TENGKU SYED ALI MAHDAR**, bertempat tinggal di Jalan Perjuangan Nomor 1, Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kecamatan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat;
3. **Nyonya SALLY SINGGIH**, bertempat tinggal di Terusan Hang Lekir IV, Kav-W8, RT 006 RW 008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Rajendar Singh, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Office Singh & Associates, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda Baru Nomor 65, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

BIJAKSANA GINTING SUKA atau disebut juga **BIJAKSANA GS**, bertempat tinggal di Jalan Sei Padang Gang Langgar Nomor 9, Kelurahan Padang Bulan Selayang, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Junirwan Kurnia, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Office Kurniawan & Associates, beralamat di URo Building (Citi Bank) Level V Suite 9, Jalan Imam Bonjol Nomor 23 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2017;
Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018



D a n:

1. **NOTARIS TEGUH PERDANA SULAIMAN, S.H., Sp.N.,**
beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 111,
Tanjung Morawa;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN,**
beralamat di Jalan Jenderal A. Haris Nasution Medan;

Para 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 untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akte Kuasa Nomor 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, S.H., Notaris di Medan;
5. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara berupa "Sebidang tanah Grant Sultan Nomor 331 seluas $\pm 2.215 \text{ m}^2$ berikut segala sesuatu yang didirikan atau berada diatas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan jalan Kapiten Patimura Nomor 439/157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan" sebagaimana dimaksud dalam Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akte Kuasa Nomor 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman, S.H., Notaris di Medan;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I menyerahkan alas hak "objek perkara" berupa Grant Sultan Nomor 331 kepada Tergugat II sebagai

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum (*onrecht matiggedaad*);

7. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli Nomor 119 tanggal 25 Juli 2011 dan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak Nomor 120 tanggal 25 Juli 2011 yang dibuat dihadapan dan oleh Tergugat IV;

8. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 478/darat atas nama Tergugat III;

9. Menghukum Tergugat V untuk mencabut/membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 478/Darat atas nama Tergugat III;

10. Menghukum Tergugat III atau orang-orang yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan "objek perkara" kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun juga;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk membayar biaya dalam perkara ini;

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

Atau:

Seandainya Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat I, II, III:

- A. *Exceptio plurium litis concorcium*;
- B. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- C. Eksepsi *obscuur liebel*;

Eksepsi Tergugat IV:

- A. Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (*absolute competentie*);
- B. Gugatan Penggugat tidak dapat diperkarakan lagi (*exceptio premtoria*);

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018

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

- C. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- D. Posita (*fundamentum petendi*) dan petitum dalam gugatan Penggugat berbeda sehingga gugatan Penggugat kabur (*obscur libellium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat I dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak, Nomor 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan Teguh Perdana Sulaiman, S.H., Sp.N., Notaris di Deli Serdang;
3. Menyatakan Penggugat III dalam Rekonvensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 47, tertanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman, S.H., Notaris di Medan dan Akte Kuasa Nomor 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman, S.H., Notaris di Medan;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dalam Rekonvensi, yaitu:
 - Kerugian Materil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), untuk biaya-biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;
 - Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas Penggugat I dalam Rekonvensi, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018

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)



sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai Tergugat dalam Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan perkara *a quo* dengan baik, seketika dan sempurna;

8. Menghukum para pihak yang terkait untuk mentaati isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*; atau

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Medan dengan putusan Nomor 369/Pdt.G/2015/PN Mdn., tanggal 20 April 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Tentang Eksepsi:
 - Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;
2. Dalam Pokok Perkara:
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp2.369.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 385/PDT/2016/PT MDN tanggal 31 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 29 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Juni 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 44/Pdt/Kasasi/2017/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 19 Juni 2017;

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 19 Juni 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 385/PDT/2016/ PT MDN tertanggal 31 Mei 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 369/Pdt.G/2015/PN Mdn., tertanggal 20 April 2016;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat I dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Penjualan, Pembelian

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018

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)



dan Penyerahan Hak, Nomor 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan Teguh Perdana Sulaiman, S.H., Sp.N, Notaris di Deli Serdang;

3. Menyatakan Penggugat III dalam Rekonvensi adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;

4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 47, tertanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman, S.H., Notaris di Medan dan Akte Kuasa Nomor 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman, S.H., Notaris di Medan;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dalam Rekonvensi, yaitu:

- Kerugian Materil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), untuk biaya-biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

- Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas Penggugat I dalam Rekonvensi, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sampai Tergugat dalam Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan perkara *a quo* dengan baik, seketika dan sempurna;

8. Menghukum para pihak yang terkait untuk mentaati isi putusan ini;

9. Menyatakan putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 14 Juli 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 19 Juni 2017 kontra memori kasasi tanggal 14 Juli 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil pengajuan suatu gugatan, karena uraian tentang posita dengan petitum tidak jelas/kabur;

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 AMRICK, dan kawan-kawan 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;

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. AMRICK, 2. TENGKU SYED ALI MAHDAR, 3. Nyonya SALLY SINGGIIH** tersebut;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum 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 14 November 2018 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 oleh Ayumi Susriani, 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. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018

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

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2758 K/Pdt/2018

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)