



P U T U S A N

NOMOR: 385/PDT/2016/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. AMRICK**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat jalan Veteran No. 14 J, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Tergugat I**;
- 2. TENGKU SYED ALI MAHDAR**, Lahir di Tanjung Pura pada tanggal 32 Desember 1933, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Perjuangan No. 1, Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kecamatan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat (No. KTP. 02.0206.311233.0014), Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Tergugat II**;
- 3. NYONYA SALLY SINGGIH**, Pekerjaan wiraswasta, Warga Negara Indonesia, lahir di Medan, tanggal 08 Desember 1958, beralamat di Terusan Hang Lekir IV, Kav-W8 RT.006 RW.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan (No. KTP. 09.5305.481258.0646), Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III** semula **Tergugat III**;

Lawan

BIJAKSANA GINTING SUKA atau disebut juga BIJAKSANA GS,
Lahir di Tiga Lingga tanggal 22 Juni 1966, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jalan Sei Padang Gang Langgar No. 9, Kelurahan Padang Bulan Selayang, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Junirwan Kurnia, SH, Mardhi Santawijaya, SH, Rahmat, SH, Akmal Handi Ansari Nasution, SH, MH dan Ageng Prabowo, SH,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat pada Law Office Kurniawan & Associates
beralamat URo Building (Citi Bank) Level V Suite 9
Jalan Imam Bonjol No. 23 Medan, berdasarkan
kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2015
yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Medan di bawah register tanggal 06 Juli 2015
No.983/PenK.Perd/2015/PN.Mdn, selanjutnya disebut
sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Dan:

1. NOTARIS TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, SpN, Beralamat jalan
Perintis Kemerdekaan No. 111 Tanjung Morawa,
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula
Tergugat IV;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, beralamat jalan
Jenderal A. Haris Nasution Medan, Selanjutnya disebut sebagai
Turut Terbanding II semula **Tergugat V**;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 20 April 2016 Nomor:
369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara
tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 April
2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan
pada tanggal 10 Juli 2015 dalam Register Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn.,
telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Medan
Penggugat membeli dan atau menerima pemindahan / pelepasan hak
secara ganti rugi dari Tergugat II atas :

**“Sebidang tanah Grant Sultan No. 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 No. 439/157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "**Objek Perkara**")".

Bahwa berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli tersebut Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat berdasarkan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang juga dibuat dihadapan dan oleh Syafril Warman, SH, Notaris di Medan. Surat kuasa dimaksud diterbitkan agar Penggugat kelak dapat menjual, memindahkan atau menyerahkan "**Objek Perkara**" kepada siapa saja termasuk kepada diri Penggugat sendiri sebagaimana layaknya seorang pemilik.

2. Bahwa pengalihan "**Objek Perkara**" dari Tergugat II kepada Penggugat memakai titel **Perjanjian Jual Beli** disebabkan syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli, pengoperan dan pengalihan tersebut belum dipenuhi sebagaimana mestinya disebabkan kepemilikan Tergugat II atas "**Objek Perkara**" tersebut masih memiliki sangkut paut dengan pihak lain yaitu atas tanah "**Objek Perkara**" tersebut secara illegal telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat atas nama Hartono Thomas. Demikian pula terhadap keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat tersebut sedang diajukan gugatan pembatalannya oleh Tergugat II di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan nomor register perkara 61/G/2008/PTUN. Mdn.
3. Bahwa harga jual beli / ganti rugi "**Objek Perkara**" sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009**.
4. Bahwa selanjutnya oleh karena membutuhkan uang Penggugat menjual / mengalihkan "**Objek Perkara**" kepada Drs. Haji Ismail Efendi, MSi berdasarkan **Akte Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009** berikut **Akte Kuasa No. 21 tanggal 13 Agustus 2009**.

Bahwa dalam **Akte Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009** Penggugat dan Drs. H. Ismail Efendi, Msi menetapkan harga atas "**objek perkara**" adalah sebesar Rp 8.000.000.000,- dan sebagai panjar Drs. H. Ismail Efendi, Msi telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- dengan ketentuan sisanya sebesar Rp 7.000.000.000,- akan dibayar setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat tersebut dibatalkan dan diterbitkan sertifikat baru atas "**objek perkara**" tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perjalanan waktu ternyata Drs. H. Ismail Efendi, Msi telah membayar tambahan panjar sebesar Rp 575.000.000,- sehingga total uang panjar yang telah diterima oleh Penggugat dari Drs. H. Ismail Efendi, Msi adalah sebesar Rp 1.575.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

5. Bahwa beberapa waktu kemudian Drs. Haji Ismail Efendi, Msi menyatakan tidak mampu lagi untuk membayar sisa harga "**objek perkara**" tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat dan Drs. Haji Ismail Efendi, Msi sepakat untuk membatalkan **Akte Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009** berikut **Akte Kuasa No. 21 tanggal 13 Agustus 2009** dan sebagai konsekwensinya dari pembatalan tersebut Penggugat bersedia mengembalikan uang Drs. Haji Ismail Efendi, Msi sebesar Rp 1.575.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu untuk mengembalikan uang milik Drs. Haji Ismail Efendi, Msi tersebut Penggugat menawarkan "**Objek Perkara**" kepada Tergugat I seharga Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan oleh Tergugat I harga "**Objek Perkara**" yang ditawarkan Penggugat tersebut disetujui dalam arti Tergugat I bersedia membeli "**Objek Perkara**" seharga Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

6. Bahwa oleh karena "**Objek Perkara**" masih dalam status kepemilikan/penguasaan Drs. Haji Ismail Efendi. Msi, maka antara Penggugat dan Tergugat I belum dapat dibuat atau diterbitkan perjanjian jual beli sebagaimana mestinya. Oleh sebab itu Penggugat hanya membuat pernyataan untuk kepentingan Tergugat I.

Bahwa selanjutnya secara bertahap Tergugat I melakukan pembayaran kepada Pengugat hingga mencapai sebesar Rp 4.223.000.000,- (empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah). Pembayaran secara bertahap oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut dapat Penggugat uraikan sebagai berikut :

- i. Pada tanggal 11 Mei 2011 diterima tanda jadi sebesar Rp 100.000.000,-.
- ii. Pada tanggal 18 Mei 2011 dibayar oleh AMRICK kepada BIJAKSANA GINTING sebesar Rp 400.000.000,-.
- iii. Pada tanggal 18 Juli 2011 dibayar oleh AMRICK kepada BIJAKSANA GINTING sebesar Rp 1.000.000.000,-.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- iv. Pada tanggal 25 Juli 2011 dibayar langsung oleh AMRICK kepada ISMAIL EFENDI sebesar Rp 1.047.500.000,-.
- v. Pada tanggal 25 Juli 2011 dibayar langsung oleh AMRICK kepada BIJAKSANA GINTING sebesar Rp 425.500.000,-.
- vi. Pada tanggal 2 Agustus 2011 dibayar langsung oleh AMRICK kepada ISMAIL EFENDI sebesar Rp 1.000.000.000,-.
- vii. Pada tanggal 06 September 2011 dibayar AMRICK kepada BIJAKSANA GINTING sebesar Rp 50.000.000,-.
- viii. Pada tanggal 20 Maret 2012 dibayar AMRICK kepada BIJAKSANA GINTING sebesar Rp 200.000.000,-.

Bahwa dengan demikian harga jual beli yang disepakati Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000.000,- telah dibayar Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 4.223.000.000,- (empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp 5.777.000.000,- akan dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat (sesuai kesepakatan) setelah turunnya keputusan Mahkamah Agung dalam perkara Pengadilan Tata Usaha Negara No. 62/G/2008/PTUN.Mdn sekaligus dibuat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.

7. Bahwa dari pembayaran sebesar Rp 4.223.000.000,- oleh Tergugat I kepada Penggugat sebahagiannya yaitu sebesar Rp 2.047.500.000,- diserahkan langsung oleh Tergugat I secara bertahap kepada Drs. H. Ismail Efendi, Msi atas permintaan Penggugat untuk pengembalian uang Drs. H. Ismail Efendi, Msi yaitu pada tanggal 25 Juli 2011 sebesar Rp 1.047.500.000,- pada saat itu juga Drs. H. Ismail Efendi, Msi menyerahkan asli Grant Sultan No. 331 kepada Penggugat dan pada saat itu juga Penggugat langsung menyerahkannya kepada Tergugat I guna untuk membuat perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I di notaris. Bahwa setelah itu dibuatlah **Akte Pembatalan No. 98 tanggal 29 Juli 2011** yang isinya merupakan pembatalan terhadap **Akte Perjanjian Jual Beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009** dan **Akte Kuasa No. 21 tanggal 13 Agustus 2009** antara Penggugat dengan Drs. Haji Ismail Efendi, MSi. Dengan demikian objek perkara kembali menjadi hak Penggugat sebagaimana dimaksud dalam **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** berikut **Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009**. Setelah itu pada tanggal 02 Agustus 2011 Tergugat I membayar pelunasan



pengembalian uang Drs. H. Ismail Efendi, Msi sebesar Rp.1.000.000.000,-
(satu milyar rupiah).

8. Bahwa selanjutnya Penggugat berupaya untuk menemui Tergugat I guna pembuatan perjanjian jual beli atas "**Objek Perkara**" tersebut, namun tidak pernah berhasil. Terakhir sekali Penggugat mengetahui ternyata "**Objek Perkara**" telah dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat III yang notabene adalah saudara kandung Tergugat I berdasarkan **Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No.119 tanggal 25 Juli 2011** dan **Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011** yang dibuat dihadapan dan oleh Tergugat IV padahal **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** dan **Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009** antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat II selaku penjual belum pernah dibatalkan / dicabut.

Bahwa ternyata dan terbukti pengalihan/penjualan "**Objek Perkara**" dari Tergugat II kepada Tergugat III adalah atas rekayasa Tergugat I, oleh karena Tergugat I yang menguasai/menerima titipan Grant Sultan No. 331 dari Penggugat ternyata menyerahkannya kepada Tergugat II sehingga Tergugat II dan Tergugat III dapat melangsungkan pengalihan hak/jual beli atas "**Objek Perkara**" dihadapan dan oleh Tergugat IV. Dengan demikian sangat beralasan hukum apabila tindakan Tergugat I yang menyerahkan alas hak "**Objek Perkara**" berupa Grant Sultan No. 331 kepada Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matiggedaad), oleh karena seharusnya sesuai kesepakatan Tergugat I membayar sisa kewajibannya kepada Penggugat dan selanjutnya merealisasi jual beli atas "**Objek Perkara**" antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat I sendiri selaku pembeli.

9. Bahwa oleh karena terbukti **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** dan **Akte Kuasa No.48 tanggal 29 Juli 2009** diterbitkan atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat II serta sesuai pula dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, maka demi hukum patut dan sangat beralasan hukum **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** dan **Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009** dinyatakan sah dan berkekuatan hukum. Dengan demikian demi hukum Penggugat patut pula untuk dinyatakan sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas "**Objek Perkara**" tersebut.



10. Bahwa perbuatan Tergugat II mengalihkan / menjual objek sengketa kepada Tergugat III berdasarkan **Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tanggal 25 Juli 2011** dan **Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011** dihadapan Tergugat IV tanpa terlebih dahulu mencabut atau membatalkan perjanjian jual beli dengan Penggugat berdasarkan **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** berikut **Akte Kuasa No.48 tanggal 29 Juli 2009** merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matiggedaad).
11. Bahwa oleh karena terbukti perbuatan Tergugat II yang mengalihkan "**Objek Perkara**" kepada Tergugat III tanpa terlebih dahulu membatalkan/mencabut **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** berikut **Akte Kuasa No.48 tanggal 29 Juli 2009** sebagai perbuatan melawan hukum, maka sangat beralasan hukum **Akte Perjanjian, Pengikatan Akan Jual Beli No.119 tanggal 25 Juli 2011** dan **Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No.120 tanggal 25 Juli 2011** dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
12. Bahwa terakhir sekali berdasarkan **Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No.120 tanggal 25 Juli 2011** Tergugat III mengajukan permohonan hak / sertifikat atas "**Objek Perkara**" kepada Tergugat V dan oleh Tergugat V diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat atas nama Tergugat III.
13. Bahwa oleh karena terbukti diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 478/darat atas nama Tergugat III oleh Tergugat V bersumber dari **Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011** yang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum maka sangat beralasan Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat atas nama Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
14. Bahwa oleh karena terbukti Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat adalah produk hukum yang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka sangat beralasan Tergugat V dihukum untuk mencabut/membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 478/darat atas nama Tergugat III tersebut.
15. Bahwa oleh karena terbukti penguasaan dan kepemilikan Tergugat III atas "**Objek Perkara**" adalah tidak sah, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat III atau orang-orang yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan "**Objek Perkara**" kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban apapun juga.



16. Bahwa Penggugat khawatir dengan alasan apapun Tergugat III akan mengalihkan "**Objek Perkara**" kepada pihak lain dan agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi, maka dimohon agar terhadap "**Objek Perkara**" dapat terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag).
17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini dilandasi oleh dalil-dalil yang bersifat sempurna serta didukung pula oleh bukti-bukti yang bersifat otentik, maka sangat beralasan untuk menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun para Tergugat mengajukan upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi.
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat diterima seluruhnya, maka biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sangat beralasan untuk dibebankan kepada para Tergugat.

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan diatas, dimohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dalam suatu persidangan yang telah ditentukan dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya 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 No. 47 tanggal 29 Juli 2009** dan **Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009** yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Medan.
- (5). Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara berupa "**Sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas \pm 2.215 m² berikut segala sesuatu yang didirikan atau berada diatas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan jalan Kapiten Patimura No. 439/157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan**" sebagaimana dimaksud dalam **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** dan **Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009** yang dibuat dihadapan Syafil Warman, SH, Notaris di Medan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (6). Menyatakan perbuatan Tergugat I menyerahkan alas hak "**Objek Perkara**" berupa Grant Sultan No. 331 kepada Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matiggedaad).
- (7). Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum **Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tanggal 25 Juli 2011** dan **Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011** yang dibuat dihadapan dan oleh Tergugat IV .
- (8). Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 478/darat atas nama Tergugat III.
- (9). Menghukum Tergugat V untuk mencabut/membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban dengan suratnya tertanggal 23 Desember 2015, yang pada pokoknya, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI (*Exceptio*) :

A. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONCORCIUM

Bahwa menurut hukum Eksepsi Plurius Litis Concorcium adalah berkenaan dengan kurangnya para pihak/ tidak lengkap dalam perkara gugatan a quo;



Bahwa setelah menganalisa dokumen gugatan PENGUGAT, ternyata ada pihak lain yang seharusnya menjadi pihak dalam perkara a quo terlepas apakah akan diletakkan sebagai pihak TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT, karena tanpa masuknya pihak-pihak lain tersebut maka seandainya masuk pada pokok perkara maka tentunya materi perkara tidak akan didapat fakta yang sebenar-benarnya sehingga akan menimbulkan putusan yang absurd;

Bahwa adapun pihak lain yang tidak turut dijadikan pihak padahal berdasarkan substansi gugatannya ada tindakan yang harus dipertanggung jawabkan dan harus dipaparkan di dalam persidangan adalah sebagai berikut :

1. *Syafil Warman, SH, Notaris di Medan*

- Berkenaan dengan tuntutan PENGUGAT yang menuntut terhadap objek perkara yaitu Sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas $\pm 2.215 \text{ m}^2$ berikut segala yang didirikan atau berada di atas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan jalan Kapiten Patimura No. 439/157, kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan;
- Bahwa dengan adanya tuntutan Penggugat terhadap objek perkara yaitu dibuktikan dengan Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH Notaris di Medan, yang disertai juga dengan Akte Kuasa no. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat juga dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH Notaris di Medan;
- Berkenaan dengan materi substansi yang harus diuji di hadapan persidangan tentang keabsahan dan kebenaran isi dari Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akte Kuasa no. 48 tanggal 29 Juli 2009;

2. *Drs. H. Ismail Efendi, M.Si*

- Berkenaan dengan Akte Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009 berikut dengan Akte Kuasa No. 21 tanggal 13 Agustus 2009, yang mana Penggugat telah menjual/ mengalihkan objek perkara tersebut;

Bahwa selain fakta juridis tersebut, sebagai dasar dalil Eksepsi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, mohon izin untuk menyertakan pula serangkaian Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana berikut:



1. Jurisprudensi MA RI, No. 151 K/Sip/1972 bertanggal 13 Mei 1975 yang memberi kaedah hukum "*Oleh Karena gugatan tidak lengkap, gugatan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA*";
2. Jurisprudensi MA RI, No. 1078 K/Sip/1972 bertanggal 11 Nopember 1975 yang memberi kaedah hukum "*Karena kekurangan formal, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA*";
3. Jurisprudensi MA RI, No. 621 K/Sip/1975 bertanggal 25 Mei 1975 yang memberi kaedah hukum "*Gugatan PENGGUGAT yang kurang menarik pihak-pihak yang disebut dan atau terlibat dalam dalil possita dan petitum gugatan PENGGUGAT tersebut, harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA*";
4. Jurisprudensi MA RI, No. 1566 K/Pdt/1983 bertanggal 13 September 1984 yang memberi kaedah hukum "*Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA karena mengandung cacat PLURIUM LITIS CONCORCIUM, karena tidak semua pihak diikutsertakan*";

Bahwa sangat jelas dan nyatalah Gugatan PENGGUGAT telah Kurang pihak (*Plurium Litis Concorcium*) sehingga sangat berdasar dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*) ;

B. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT

Bahwa setelah TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menganalisa dokumen gugatan PENGGUGAT tersebut, ternyata yang seharusnya menjadi pihak TERGUGAT I adalah TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II), dikarenakan adalah ;

- Bahwa TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II) adalah awal dari hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan AMRICK (ic. TERGUGAT I);
- Bahwa TERGUGAT II selaku ahli waris yang sah Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439;



C. EKSEPSI OBSCUR LIEBEL

Bahwa memperhatikan sistematika rangkaian dalil dari PENGUGAT yang berujung pada tuduhan Perbuatan Melawan Hukum, maka sangat jelas ditemukan kekaburan dari gugatan PENGUGAT dimana di dalam Gugatannya memasukkan pihak TERGUGAT yang masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III;

Bahwa namun kemudian tiada satu dalil pun dari gugatan PENGUGAT yang merangkai dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III;

Bahwa adapun gugatan PENGUGAT seperti ini dirangkai pula di dalam sebuah gugatan yang tidak berstruktur, tidak sistematis dan tidak relevan sebagaimana diamanatkan secara formal oleh Hukum yang berakibat kaburnya gugatan PENGUGAT yaitu sebagai berikut;

Terkait HARGA yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur

- Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat di dalam Petitumnya terutama pada petitum No.3, yaitu *bahwa harga jual beli/ganti rugi terhadap "objek perkara" sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang telah dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009;*

Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat di dalam Petitumnya terutama pada petitum No. 4, yaitu *.....Penggugat menjual / mengalihkan "objek perkara" kepada Drs. Haji Ismail Efendi, M.Si berdasarkan Akte Pengikatan Jual beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009... ..Penggugat dan Drs. H. Ismail Efendi, M.Si menetapkan harga atas "objek perkara adalah sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan sebagai panjar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ...ditambah Rp. 575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);*

Bahwa dapat disimpulkan dari petitum gugatan Penggugat tersebut terkait dengan perbandingan harga dan batasan waktu adalah sangat tidak ada rasionalitas terhadap fluktuasi harga yang hanya berkisar 15 (lima belas) hari naik dari *Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) menjadi Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);*



- Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat di dalam Petitumnya terutama pada petitum No. 5, yaituPenggugat dan Drs. Ismail Efendi, M,Si dan Penggugat sepakat untuk membatalkan Akte Pengikatan Jual beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009 berikut dengan Akte Kuasa No. 21 tanggal 13 Agustus 2009 dan sebagai konsekwensinya dari pembatalan tersebut Penggugat bersedia mengembalikan uang Drs. H. Ismail Efendi, M,Si sebesar Rp. 1.575.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).... dan Penggugat tidak sanggup mengembalikan uang tersebut Penggugat menawarkan objek perkara kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat di dalam Petitumnya No. 6, yaitu "Tergugat I melakukan pembayaran kepada Penggugat hingga mencapai sebesar Rp. 4.223.000.000,- (empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah)....";

Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat di dalam Petitumnya No. 7, yaitu "...dari pembayaran sebesar Rp. 4.223.000.000,-(empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah) oleh Tergugat I kepada Penggugat sebahagiannya yaitu Rp. 2.047.500.000,-(Dua milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) diserahkan langsung oleh Tergugat I secara bertahap kepada Drs. H.Ismail Efendi, M,Si atas permintaan Penggugat....";

Bahwa dari uraian tersebut dapat disimpulkan, Penggugat mengembalikan uang kepada Drs. H. Ismail Efendi, M,Si sebesar Rp. 2.047.500.000,-(dua milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) adalah tanpa alasan yang tidak jelas dimana yang seharusnya Penggugat mengembalikan uang Drs. H. Ismail Efendi, M,Si adalah Rp. 1.575.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Terkait KERUGIAN yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (obscuur libel).

Bahwa terkait dengan substansi gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka menurut hukum harus memenuhi unsur kerugian terhadap diri Penggugat;

Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada Positanya No. 3, yang mana Penggugat telah membeli "objek perkara" dari Tergugat II adalah sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), akan tetapi sesuai dengan dalil Penggugat dalam Positanya No.4, Penggugat telah memperoleh uang dari Drs. H. Ismail Efendi, M,Si sebesar Rp. 1.575.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan dalil Penggugat dalam Positanya No.6 dan No.7, Penggugat memperoleh uang dari Tergugat I sebesar Rp.4.223.000.000,-(empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah), sehingga secara keseluruhan Penggugat telah memperoleh uang dari "objek perkara" tersebut sebesar Rp. 5.798.000.000,-(lima milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta rupiah). Dan apabila dikurangkan dari uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat membeli "objek Perkara" tersebut dari Tergugat II, maka keuntungan yang diperoleh Penggugat adalah sebesar Rp.2.798.000.000,-(dua milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

Bahwa secara konklusif, oleh karena Penggugat tidaklah terbukti mengalami kerugian terhadap "objek perkara" baik dalam posita maupun petitumnya melainkan PENGGUGAT yang mendapatkan keuntungan yang cukup besar, sehingga sangatlah tidak layak dan patut apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah merugikan PENGGUGAT;

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, yaitu penentuan adanya Perbuatan Melawan Hukum harus dibuktikan dengan adanya nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1057 K/Sip/1973 tertanggal 25 Maret 1976 jo. Nomor : 842 K/Pdt/1986 tertanggal 23 Desember 1987;

Bahwa disamping kerugian yang tidak ada dialami oleh Penggugat yang dibuktikan dengan dalil posita dan Petitumnya, yang menambah kekaburan dari gugatan PENGGUGAT adalah tidak adanya korelasi yang sistematis antara Posita dengan Petitum dari Gugatan PENGGUGAT a quo ;

Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari rangkaian dalil posita Gugatan PENGGUGAT yang tidak bisa dikatakan jelas dan cermat atau dengan kata lain gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi ketentuan pasal 8 RV (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) ;

Bahwa sangat tidak jelas apakah gugatan PENGGUGAT masuk pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, apabila



dikomparasikan dengan dalil-dalil yang terurai di dalam posita dan dianalisa lebih dalam perihal positanya, maka dalil gugatan Penggugat lebih cenderung dikategorikan Perbuatan Wanprestasi yang terkait dengan sisa pembayaran terhadap "objek perkara" yang belum dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan Gugatan PENGGUGAT masuk pada kategori *Gugatan tidak jelas/kabur (OBSCUUR LIEBEL)* dan oleh karena sangat berdasar dan beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur dan oleh karenanya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Bahwa secara Konklusif dalam Eksepsi, berdasarkan uraian-uraian eksepsi di atas, maka sangat patut dan beralasan kiranya menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan *GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD)* ;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III memohon hal-hal yang telah dikemukakan di "DALAM EKSEPSI" di atas dianggap telah diulang (*geinserieerd*) dan menjadi satu kesatuan yang utuh pada bagian *DALAM POKOK PERKARA* secara mutatis-mutandis, sehingga TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak perlu lagi mengulangi dalil tersebut satu persatu ;

Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan tegas menyangkal seluruh dalil posita dan petitum gugatan PENGGUGAT bertanggal 09 Juli 2015 tersebut, terkecuali secara tegas diakui di bawah ini;

Bahwa setelah membaca dan menganalisa dokumen gugatan PENGGUGAT, maka ditemukan variabel tuntutan substansial dari gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya adalah tuntutan kepemilikan atas sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas $\pm 2.215 \text{ m}^2$ berikut segala yang didirikan atau berada di atas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan jalan Kapiten Patimura No. 439/157, kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, sebagaimana dimaksud dalam *Akte Perjanjian Jual-Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akte*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa no. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman,
SH, Notaris di Medan;

TERGUGAT I

Bahwa untuk menjawab dalil-dalil PENGGUGAT tersebut, maka TERGUGAT I dalam hal ini mengajukan Jawaban sebagai berikut:

A. TIDAK ADA PENGIKATAN ATAU PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;
(PENOLAKAN TERHADAP dalil PENGGUGAT Angka 5,6 dan 7)

Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 5, yaitu Penggugat menawarkan objek perkara kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan Tergugat I menyetujui dan bersedia untuk membeli objek perkara adalah tidak benar dan bersifat mengada-ada, yang mana Tergugat I tidak ada melakukan pengikatan jual beli terhadap Penggugat;

Bahwa adapun pemilik sah atas sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas \pm 2.215 m² berikut segala yang didirikan atau berada di atas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan jalan Kapiten Patimura No. 439/157, kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan (objek perkara) tersebut adalah TENGKU SYED ALIMAH DAR (Tergugat II);

Bahwa setahu Tergugat I, TENGKU SYED ALIMAH DAR (Tergugat II) pernah menawarkan sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas \pm 2.215 m² berikut segala yang didirikan atau berada di atas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan Jalan Kapiten Patimura No. 439/157, kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan tersebut kepada SALLY SINGGIH (Tergugat III);

Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III telah sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli, maka PENGGUGAT selaku Kuasa dari Tergugat II (sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008) telah menerima sejumlah uang dari Tergugat III, yang diserahkan langsung oleh Tergugat I selaku kuasa lisan/ yang dihunjuk langsung oleh Tergugat III dalam hal mengurus dan menyelesaikan segala sesuatunya yang diperlukan oleh TERGUGAT II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena TERGUGAT I telah diberikan wewenang oleh TERGUGAT III untuk menyelesaikan pembayaran pembelian tanah, maka TERGUGAT III memberikan sejumlah uang kepada TERGUGAT I agar diserahkan kepada PENGGUGAT selaku Kuasa dari TERGUGAT II dengan perincian sebagai berikut :

- Pada tanggal 11 Mei 2011, Penggugat menerima uang panjar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Pada tanggal 18 Mei 2011, Penggugat menerima pembayaran kedua secara tunai, sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Pada tanggal 01 Juli 2011, Penggugat menerima pembayaran ketiga secara tunai, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Pada tanggal 25 Juli 2011, Penggugat menerima pembayaran lanjutan secara tunai, sebesar Rp. 425.500.000,- (empat ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- Pada tanggal 25 Juli 2011, Penggugat menerima pembayaran lanjutan melalui rekening Bank Mandiri atas nama Sdr. Ismail Effendi atas rekomendasi dari Penggugat, sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

Bahwa setelah uang tersebut diserahkan oleh TERGUGAT III melalui TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT II dan PENGGUGAT membuat pembatalan Surat Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008 tersebut tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang dilegalisasi dengan Nomor : 109/leg/TPS/VII/2011 di kantor Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH, Notaris di Deli Serdang, tertanggal 25 Juli 2011;

Bahwa pada 25 Juli 2011, PENGGUGAT dan TERGUGAT II juga membuat Surat Kuasa, yang dilegalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 tertanggal 25 Juli 2011, yang pada pokoknya adalah untuk mengurus dan menyelesaikan pembuatan sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan tua terletak di propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439;

Bahwa setelah adanya surat kuasa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tersebut, kemudian pada tanggal 02 Agustus 2011 PENGGUGAT menerima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 1.047.500.000,- (satu milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari TERGUGAT III melalui TERGUGAT I dengan cara transfer dari rekening TERGUGAT I ke rekening Bank Mandiri atas nama Ismail Effendy sesuai dengan permintaan PENGGUGAT;

Bahwa pada tanggal 06 September 2011, PENGGUGAT juga menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dari TERGUGAT III melalui TERGUGAT I dan alasan PENGGUGAT meminjam uang tersebut kepada TERGUGAT III adalah untuk menyelesaikan masalah PENGGUGAT dengan Sdr. Tarigan;

Bahwa kemudian pada tanggal 20 Maret 2012, Penggugat menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari TERGUGAT III melalui TERGUGAT I yang di transfer ke rekening Bank BCA atas nama Bijaksana Ginting (ic. PENGGUGAT);

Bahwa dengan demikian, sebagaimana dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka, 5, 6 dan 7, yang menyatakan Tergugat I telah membeli objek perkara dari PENGGUGAT yaitu dengan total sebesar Rp. 4.223.000.000,- (empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah) dari kesepakatan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) adalah tidak benar dan bersifat mengada-ada, sehingga layak dan patut demi hukum dalil-dalil PENGGUGAT untuk ditolak;

B. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PENGALIHAN TERHADAP OBJEK PERKARA;

(PENOLAKAN TERHADAP dalil PENGGUGAT Angka 8)

Bahwa atas uraian diatas telah terbukti bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah melakukan pengikatan atau perjanjian jual beli, akan tetapi TERGUGAT II yang telah melakukan Penjualan, pembelian dan penyerahan sebidang tanah dan bangunan tua terletak di propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439, kepada Tergugat III, sebagaimana dalam Salinan Akta Penjualan, pembelian dan Penyerahan Hak Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011



dihadapan Teguh Perdana Sulaiman, SH,Sp.N, Notaris Kabupaten Deli Serdang (ic. TERGUGAT IV);

Bahwa dengan adanya jual beli atas *objek perkara* tersebut, sehingga TERGUGAT II melibatkan PENGUGAT sebagai kuasa untuk mengurus proses jual beli tersebut kepada TERGUGAT III, dan TERGUGAT III melibatkan TERGUGAT I sebagai kuasa lisan dalam proses jual beli tersebut;

Bahwa dengan terlibatnya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dalam jual beli sebidang tanah dan bangunan tua terletak di propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 tersebut, maka sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar apabila PENGUGAT berpendapat bahwa TERGUGAT I telah membeli *objek perkara* dan atas rekayasa TERGUGAT I dalam hal pengalihan/penjualan *objek perkara* tersebut;

Bahwa berkenaan dengan dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah merekayasa pengalihan/penjualan objek tersebut itu haruslah dapat pula dibuktikan oleh PENGUGAT, dan oleh karena dalil PENGUGAT tersebut telah terbantahkan oleh dalil TERGUGAT I, maka dalil PENGUGAT tersebut haruslah ditolak dan dikesamping pula;

Bahwa oleh karena dalil-dalil PENGUGAT telah terbantahkan oleh dalil-dalil TERGUGAT I, maka sangatlah tidak beralasan demi hukum apabila PENGUGAT menyatakan TERGUGAT I telah menyerahkan alas hak "*objek perkara*" berupa Grant Sultan 331 kepada Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sehingga layak dan patut demi hukum gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan ditolak;

Bahwa untuk itu juga, sangatlah tidak mungkin dan tidak berdasar apabila TERGUGAT I diharuskan untuk membayar sisa kewajibannya kepada PENGUGAT dan selanjutnya merealisasikan jual beli atas "*objek perkara*" antara PENGUGAT selaku penjual dan TERGUGAT I sendiri selaku pembeli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dimana jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 tersebut adalah antara TERGUGAT II selaku penjual (PENGGUGAT selaku kuasa TERGUGAT II) dan TERGUGAT III selaku pembeli (TERGUGAT I selaku kuasa lisan Tergugat III), sehingga layak dan patut demi hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan dikesampingkan pula;

Bahwa oleh karena itu secara juridis dan secara fakta atas dalil-dalil tersebut maka tidak ada satupun fakta yang membuktikan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya seluruh dalil PENGGUGAT sepanjang menuduh dan menuntut TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus dikesampingkan dan ditolak sehingga berdasar untuk menyatakan Petitum No. 1, 2, 5, 6, 11, 12 dan 13 Gugatan PENGGUGAT harus ditolak;

TERGUGAT II

Bahwa untuk menjawab dalil-dalil PENGGUGAT tersebut, maka TERGUGAT II dalam hal ini mengajukan Jawaban sebagai berikut:

- A. TERGUGAT II ADALAH PEMILIK SAH TERHADAP OBJEK PERKARA dan BELUM MELAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI TERHADAP OBJEK PERKARA KEPADA PENGGUGAT;
(PENOLAKAN TERHADAP dalil PENGGUGAT Angka 1, 2, dan 3)

Bahwa untuk menjawab dan membantah seluruh dalil-dalil PENGGUGAT tersebut maka TERGUGAT II lebih dahulu menerangkan asal-usul Tergugat II sebagai Pemilik Sah terhadap Objek Perkara;

Bahwa TERGUGAT II adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR, yang telah meninggal dunia di Singapore pada tahun 1954, sebagaimana dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470.632/1995, tertanggal 31 Juli 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat, dan dikaitkan dengan Surat Keterangan Kematian tertanggal 15 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh Lurah Sei bilah Kecamatan Sei Lapan;

Bahwa sepeninggalan Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR tersebut telah meninggal budel waris yaitu sebidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara);

Bahwa oleh karena TERGUGAT II adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR, maka TERGUGAT II selaku ahli waris yang sah adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara);

Bahwa setelah TERGUGAT II sudah berumur/lanjut usia, maka TERGUGAT II mempunyai niat untuk menjual objek perkara tersebut kepada orang lain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari TERGUGAT II;

Bahwa untuk menjual dan mengalihkan objek perkara tersebut kepada orang lain, selanjutnya TERGUGAT II pernah membuat Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa kepada PENGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 6 Juni 2008 di Medan yang telah di Legalisasi Nomor: 131/L/NDPS/VI/2008 di Kantor Notaris DICKI PETRUS SEBAYANG, Notaris di Medan, tertanggal 06 Juni 2006;

Bahwa adapun isi dari Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT tersebut adalah sebagai berikut :

- Perjanjian untuk melakukan pengurusan dan penjualan terhadap sebidang sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TERGUGAT II akan memberikan uang sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT sebagai panjar untuk pengurusan surat-surat atas tanah dan bangunan tersebut;

Bahwa setelah Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa diperbuat oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT, selanjutnya PENGGUGAT memanfaatkan kelemahan TERGUGAT II yang kondisinya sudah tua (berusia 76 tahun) dan berkesempatan dengan melakukan berbagai macam cara agar mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari TERGUGAT II, yaitu dengan menyuruh TERGUGAT II untuk mengadakan Perjanjian Jual Beli di kantor Notaris dengan PENGGUGAT, sesuai dengan PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan (*yang seharusnya menjadi pihak dalam perkara aquo*);

Bahwa adapun PERJANJIAN JUAL BELI tersebut diperbuat dengan alasan agar TERGUGAT II hanya memperoleh bagian sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dari hasil Jual beli terhadap *Objek Perkara* tersebut, apabila penjualan tanah milik TERGUGAT II melebihi dari Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), maka sisanya menjadi milik PENGGUGAT;

Bahwa yang mengherankan lagi, meskipun PERJANJIAN JUAL BELI tersebut diperbuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT, namun TERGUGAT II tidak pernah menerima pembayaran apapun dari PENGGUGAT terhadap Jual-beli tanah milik TERGUGAT II tersebut, yang mana seharusnya TERGUGAT II akan memperoleh bagian sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dari hasil jual beli *objek perkara* tersebut, akan tetapi TERGUGAT II yang akan memberikan uang sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT sebagai panjar untuk pengurusan surat-surat atas tanah dan bangunan tersebut;

Bahwa oleh karena tidak ada Pembayaran atas tanah hak milik TERGUGAT II (objek perkara) sebagaimana dituangkan dalam PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II tersebut, sehingga PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya;

Bahwa demikian juga halnya PERJANJIAN JUAL BELI tersebut diperbuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak dapat dilaksanakan sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mestinya, yang mana masih ada silang sengketa yang masih dalam proses hukum terkait kepemilikan *objek perkara* dengan pihak lain yaitu atas tanah "*objek perkara*" secara illegal telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat atas nama Hartono Thomas;

Bahwa adapun upaya-upaya hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II untuk mempertahankan Tanah hak miliknya (*objek perkara*) adalah sebagai berikut :

- TERGUGAT II telah mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat atas nama Hartono Thomas di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan Register Perkara Nomor : 61/G/2008/PTUN-MDN tertanggal 03 Maret 2009, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Register Nomor : 59/B/2009/PT.TUN-MDN tertanggal 09 Desember 2010, dan Mahkamah Agung Nomor : 411 K/TUN2009;
- TERGUGAT II dalam kapasitasnya sebagai TERGUGAT atas Gugatan Hartono Thomas sebagai PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor : 144/Pdt.G/2009/PN.Mdn tanggal 29 Maret 2010, Pengadilan Tinggi Medan dengan Register Nomor : 276/PDT/2011/PT.MDN tertanggal 18 Oktober 2011;

Bahwa oleh karena masih terdapat silang sengketa (dalam proses hukum) atas objek perkara a quo, maka PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah merupakan perbuatan yang telah bertentangan dengan hukum, sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan sah PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II harus ditolak demi hukum;

Bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas, maka secara tegas TERGUGAT II membantah seluruh dalil PENGGUGAT pada angka 1, 2 dan 3, yang mana proses PERJANJIAN JUAL BELI tersebut belum terlaksana sebagaimana mestinya dikarenakan :

- Perbuatan PENGGUGAT yang memanfaatkan kelemahan TERGUGAT II yang kondisinya sudah tua (berusia 76 tahun), sehingga PENGGUGAT dengan berbagai macam cara dilakukan untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari TERGUGAT II yaitu dengan menyuruh TERGUGAT II untuk mengadakan PERJANJIAN JUAL BELI tersebut adalah merupakan perbuatan beritikad tidak baik;
- Bahwa dengan tidak adanya Pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap tanah hak milik TERGUGAT II (*objek perkara*) sebagaimana dituangkan dalam PERJANJIAN JUAL BELI antara



PENGUGAT dan TERGUGAT II tersebut, melainkan TERGUGAT II yang akan memberikan uang sejumlah Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah) kepada PENGUGAT sebagai panjar untuk pengurusan surat-surat atas tanah dan bangunan tersebut, maka untuk itu sangatlah tepat apabila jual-beli tidak dapat terlaksana dengan baik dan sempurna dikarenakan PENGUGAT tidak melakukan transaksi jual-beli sebagaimana layaknya PEMBELI yang harus dibebankan untuk menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan perjanjian, dengan demikian, layak dan patut apabila PERJANJIAN JUAL BELI tersebut belum terlaksana sebagaimana mestinya;

- Bahwa pada saat PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGUGAT dan TERGUGAT II diperbuat, ternyata terhadap objek perkara masih terdapat silang sengketa (dalam proses hukum) antara TERGUGAT II dengan HARTONO THOMAS dan BPN Kota Medan, sehingga dengan demikian PERJANJIAN JUAL BELI yang dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II adalah merupakan perbuatan yang telah bertentangan dengan hukum dikarenakan masih terdapat SILANG SENGKETA terhadap objek perkara;

Bahwa berkenaan dengan dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya pada angka, 1, 2 dan 3, yang menyatakan PENGUGAT telah membeli *objek perkara* dari TERGUGAT II dan PENGUGAT telah membayar lunas JUAL BELI/ GANTI RUGI *objek perkara* kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) adalah tidak benar dan bersifat mengada-ada, sehingga layak dan patut demi hukum dalil-dalil Penggugat tersebut dinyatakan ditolak;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil PENGUGAT terhadap PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 tersebut, maka selayaknya PENGUGAT memasukkan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo, agar terdapat titik terang atas penyelesaian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II;

- B. TERGUGAT II HANYA MELAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI TERHADAP OBJEK PERKARA KEPADA TERGUGAT III;
(PENOLAKAN TERHADAP dalil PENGUGAT Angka 6 dan 8)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah TERGUGAT II membuat Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa dengan PENGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 6 Juni 2008 di Medan yang telah di Legalisasi Nomor: 131/L/NDPS/VI/2008 di Kantor Notaris DICKI PETRUS SEBAYANG, Notaris di Medan, tertanggal 06 Juni 2006, maka selanjutnya TERGUGAT II dan PENGUGAT telah sepakat untuk membatalkan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tersebut sebagaimana Pembatalan tertanggal 25 Juli 2011 di Medan yang telah di Legalisasi Nomor : 109/Leg/TPS/VII/2011 di kantor Notaris TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Notaris di Deli Serdang, tertanggal 25 Juli 2011;

Bahwa setelah Pembatalan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tersebut diperbuat oleh TERGUGAT II dan PENGUGAT, maka selanjutnya TERGUGAT II (Penjual) dan TERGUGAT III (Pembeli) mengadakan jual-beli terhadap sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*), dengan membuat AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;

Bahwa adapun yang menjadi dasar jual-beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III adalah dengan keluarnya SURAT KETERANGAN Nomor : W1-TUN1/463/AT.02.07/VI/2011, tertanggal 23 Juni 2011, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang menyatakan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) bertalian dengan gugatan TERGUGAT II di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan terhadap kepemilikan *objek perkara*, yang pada pokoknya TERGUGAT II adalah pemilik sah atas *objek perkara*;

Bahwa dengan adanya Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang menyatakan TERGUGAT II adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*) tersebut, maka sangatlah berdasar apabila TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah taat hukum dan beritikad baik dalam melakukan jual beli terhadap *objek perkara*;

Bahwa transaksi jual beli terhadap *objek perkara* antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III telah pula didasari pada itikad baik, yang notabene tidak ada lagi SILANG SENGKETA terhadap *objek perkara*;

Bahwa Penjualan dan pembelian serta penyerahan terhadap *objek perkara* telah pula disepakati dengan harga pasar, yaitu sesuai dengan harga yang pantas dan layak bagi Penjual dan Pembeli yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III telah sepakat untuk mengadakan jual beli sebagaimana AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang tersebut, maka PENGUGAT selaku Kuasa dari TERGUGAT II (sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008) telah menerima sejumlah uang dari TERGUGAT III yang diserahkan langsung oleh TERGUGAT I (kuasa lisan TERGUGAT III) kepada PENGUGAT, yaitu :

- Pada tanggal 11 Mei 2011, PENGUGAT menerima uang panjar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Pada tanggal 18 Mei 2011, PENGUGAT menerima pembayaran kedua secara tunai, sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Pada tanggal 01 Juli 2011, PENGUGAT menerima pembayaran ketiga secara tunai, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Pada tanggal 25 Juli 2011, PENGUGAT menerima pembayaran lanjutan secara tunai, sebesar Rp.425.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Pada tanggal 25 Juli 2011, PENGUGAT menerima pembayaran lanjutan melalui rekening Bank Mandiri atas nama Sdr. Ismail Effendi atas permintaan PENGUGAT, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa setelah uang tersebut diserahkan oleh TERGUGAT III melalui kuasa TERGUGAT I kepada PENGUGAT, maka selanjutnya TERGUGAT II dan PENGUGAT membuat Pembatalan Surat Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008 tersebut tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilegalisasi dengan Nomor : 109/leg/TPS/VII/2011 di kantor Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH, Notaris di Deli Serdang, tertanggal 25 Juli 2011;

Bahwa dengan berakhirnya kesepakatan dan kuasa tersebut diatas, untuk selanjutnya PENGUGAT dan TERGUGAT II juga membuat Surat Kuasa, yang dilegalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 tertanggal 25 Juli 2011, yang pada pokoknya adalah untuk mengurus dan menyelesaikan pembuatan sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan tua terletak di propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439;

Bahwa dengan adanya surat kuasa tersebut, maka PENGUGAT menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 1.047.500.000,- (satu milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari TERGUGAT III melalui kuasanya TERGUGAT I tertanggal 02 Agustus 2011 yang ditransfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Ismail Effendy atas rekomendasi dan persetujuan PENGUGAT;

Bahwa pada tanggal 06 September 2011, PENGUGAT juga menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dari TERGUGAT III melalui TERGUGAT I, dan adapun alasan PENGUGAT untuk meminjam uang tersebut adalah untuk menyelesaikan masalah PENGUGAT dengan Sdr. Tarigan;

Bahwa kemudian pada tanggal 20 Maret 2012, PENGUGAT menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari TERGUGAT III melalui kuasanya TERGUGAT I dengan transfer ke rekening Bank BCA atas nama Bijaksana Ginting (ic. PENGUGAT);

Bahwa setelah menyelesaikan seluruh proses pembayaran jual-beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III, maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah pula membuat AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;

Bahwa selanjutnya PENGUGAT juga meminta TERGUGAT II agar membuat Surat Kuasa, yang pada pokoknya agar PENGUGAT dikuasakan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus dan menyelesaikan pembuatan Sertipikat terhadap sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*), sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang di Legalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 di kantor TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Medan;

Bahwa setelah kurang lebih 1 (satu) setengah tahun lamanya TERGUGAT II memberikan kuasa kepada PENGGUGAT, ternyata PENGGUGAT tidak menjalankan kuasa tersebut sebagaimana mestinya, sehingga pada tanggal 03 Nopember 2012, TERGUGAT II membuat SURAT PERNYATAAN dan PEMBATALAN KUASA atas Surat Kuasa tertanggal 25 Juli 2011 tersebut yang telah dilakukan Waarmeerking Nomor : 583/W/IX/2013, tertanggal 02 September di kantor ELZA MAWARNI, SH, Notaris di Medan;

Bahwa dari uraian-uraian fakta tersebut diatas, jelas bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT yang telah melakukan pengikatan jual-beli terhadap objek perkara, sehingga dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 6, yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan transaksi jual-beli dengan PENGGUGAT adalah bersifat mengada-ada dan tidak berdasar, oleh karena TERGUGAT I adalah selaku kuasa TERGUGAT III yang mewakili TERGUGAT III untuk melakukan pembayaran/menyerahkan sejumlah uang kepada TERGUGAT II melalui PENGGUGAT selaku Kuasa dari TERGUGAT II, maka atas dalil fakta yang dikemukakan oleh TERGUGAT II tersebut diatas, sehingga layak dan patut dalil PENGGUGAT tersebut harus ditolak;

Bahwa sebagaimana dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 8, yang menyatakan "... *pengalihan/penjualan "Objek Perkara" dari Tergugat II kepada Tergugat III adalah atas rekayasa Tergugat I*" adalah bersifat mengada-ada dan tidak berdasar, yang mana dalil PENGGUGAT harus pula dapat dibuktikan nantinya, akan tetapi dalil PENGGUGAT tersebut telah terbantahkan oleh dalil-dalil TERGUGAT II diatas, yaitu :

- Transaksi jual beli terhadap *objek perkara* antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III telah pula didasari pada ithikad baik, yang notabene tidak ada lagi SILANG SENGKETA terhadap *objek perkara*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjualan dan pembelian serta penyerahan terhadap *objek perkara* telah pula disepakati dengan harga pasar, yaitu sesuai dengan harga yang pantas dan layak bagi Penjual dan Pembeli yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat milyar rupiah) TERGUGAT telah melakukan proses jual-beli;
- Setelah proses jual-beli terhadap *objek perkara* terlaksana dengan baik dan sempurna, telah pula terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 478/Darat atas nama SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT III);

Bahwa sebagaimana dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya pada angka 9, haruslah pula dikesampingkan oleh karena Akte Perjanjian Jual-Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akte kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 antara PENGUGAT dan TERGUGAT II adalah tidak sah demi hukum dan tidak berdasarkan proses perjanjian jual-beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dimana masih terdapat sengketa terhadap *objek perkara* di Pengadilan Tata Usaha Negara yang belum ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Perjanjian jual beli tersebut sangatlah tidak diakui keabsahannya;

Bahwa sebagaimana dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya pada angka 10, yang menyatakan “.. *perbuatan Tergugat II mengalihkan/menjual objek sengketa kepada Tergugat III berdasarkan Akte Perjanjian Akan jual Beli no. 119 tanggal 25 Juli 2011 dan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011 dihadapan Tergugat IV tapa terlebih dahulu mencabut atau membatalkan perjanjian jual beli dengan Penggugat berdasarkan Akte Perjanjian Jual beli no. 47 tanggal 29 Juli 2009 berikut Akte Kuasa no. 48 tanggal 29 Juli 2009 merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)* adalah bersifat mengada-ada dan sangatlah tidak berdasar demi hukum;

Bahwa sebagaimana dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya pada angka 11, yang menyatakan “.....*TERGUGAT I yang mengalihkan Objek perkara kepada TERGUGAT III Sebagai perbuatan melawan hukum*” dan “...*Akte Perjanjian Akan jual Beli no. 119 tanggal 25 Juli 2011 dan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011 dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum*”.. adalah bersifat mengada-ada dan sangatlah tidak berdasar demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada angka 10 dan 11, telah pula terbantahkan oleh dalil TERGUGAT II dengan dasar :

- TERGUGAT II adalah pemilik sah terhadap *objek perkara*;
- Transaksi jual beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III didasari pada itikad baik;
- tidak sedang SILANG SENGKETA (telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap);
- Harga sesuai pasar;

Maka dengan demikian layak dan patut dalil-dalil PENGGUGAT tersebut haruslah ditolak;

Bahwa oleh karena itu secara juridis dan secara fakta atas dalil-dalil TERGUGAT II tersebut diatas, maka tidak ada satupun fakta yang membuktikan bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya seluruh dalil PENGGUGAT sepanjang menuduh dan menuntut TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus dikesampingkan dan ditolak sehingga berdasar untuk menyatakan seluruh Petitem Gugatan PENGGUGAT harus ditolak;

TERGUGAT III

Bahwa untuk menjawab dalil-dalil PENGGUGAT tersebut, maka TERGUGAT III dalam hal ini mengajukan Jawaban sebagai berikut:

A. TERGUGAT III ADALAH PEMBELI YANG BERITHIKAD BAIK TERHADAP OBJEK PERKARA;

Bahwa TENGKU SYED ALIMAH DAR (Tergugat II) pernah menawarkan sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas $\pm 2.215 \text{ m}^2$ berikut segala yang didirikan atau berada di atas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan jalan Kapiten Patimura No. 439/157, kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan (objek perkara) tersebut kepada SALLY SINGGIH (Tergugat III);

Bahwa dasar TERGUGAT II menawarkan objek perkara tersebut, yaitu :

- TERGUGAT II adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR, yang telah meninggal dunia di Singapore pada tahun 1954, sebagaimana dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470.632/1995, tertanggal 31 Juli 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Langkat, dan dikaitkan dengan Surat Keterangan Kematian tertanggal 15 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh Lurah Sei Bilah Kecamatan Sei Lapan;

- Sepeninggalan Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR tersebut telah meninggal budel waris yaitu sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara);
- Oleh karena TERGUGAT II adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR, maka TERGUGAT II selaku ahli waris yang sah adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara);

Bahwa atas penawaran dari TERGUGAT II tersebut, maka selanjutnya TERGUGAT III melakukan pengecekan langsung tanah dan bangunan tersebut bersama dengan TERGUGAT I, dan setelah TERGUGAT III melihat dan melakukan pengecekan fisik dan data-data yang ada, ternyata sebelumnya objek perkara yang akan TERGUGAT III beli terdapat silang sengketa yaitu gugatan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat terhadap objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan nomor register perkara no. 61/G/2008/PTUN.Mdn, dan terhadap objek perkara tersebut telah pula dimenangkan oleh TERGUGAT II selaku pemilik sah atas objek perkara dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkraht*);

Bahwa dikarenakan objek perkara yang akan TERGUGAT III beli tidak lagi terdapat silang sengketa, sehingga TERGUGAT III tertarik untuk membeli objek perkara tersebut yaitu dengan menyepakati harga dengan TERGUGAT II yaitu sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

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 setelah ada kesepakatan antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT II, maka selanjutnya TERGUGAT II memberitahukan kepada TERGUGAT III, kalau TERGUGAT II telah memberikan kuasa untuk menjual kepada PENGGUGAT;

Bahwa segala transaksi terhadap jual beli *objek perkara* tersebut akan dilakukan oleh PENGGUGAT selaku kuasa dari TERGUGAT II, demikian juga halnya TERGUGAT III telah mempercayakan TERGUGAT I sebagai kuasa lisan untuk mewakili TERGUGAT III dalam proses transaksi jual-beli tersebut sampai dengan selesai;

Bahwa adapun kesepakatan TERGUGAT III dengan TERGUGAT II dalam melakukan jual-beli *objek perkara* yaitu pembayaran dengan cara bertahap/cicilan dan selanjutnya apabila pembayaran/cicilan tahap terakhir maka akan diadakan pengikatan jual-beli dalam suatu AKTA JUAL-BELI;

Bahwa setelah ada kesepakatan tersebut, maka TERGUGAT III menyerahkan uang cicilan tersebut secara bertahap dan kemudian TERGUGAT I akan menyerahkan uang tersebut kepada PENGGUGAT selaku kuasa dari Tergugat II (sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008) yaitu dengan tahapan sebagai berikut :

- Pada tanggal 11 Mei 2011, PENGGUGAT menerima uang panjar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Pada tanggal 18 Mei 2011, PENGGUGAT menerima pembayaran kedua secara tunai, sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Pada tanggal 01 Juli 2011, PENGGUGAT menerima pembayaran ketiga secara tunai, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Pada tanggal 25 Juli 2011, PENGGUGAT menerima pembayaran lanjutan secara tunai, sebesar Rp. 425.500.000,- (empat ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- Pada tanggal 25 Juli 2011, Penggugat menerima pembayaran lanjutan melalui rekening Bank Mandiri atas nama Sdr. Ismail Effendi atas rekomendasi/persetujuan dari PENGGUGAT, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Pada tanggal 02 Agustus 2011, PENGGUGAT menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 1.047.500.000,-(satu milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari TERGUGAT III melalui transfer dari rekening TERGUGAT I ke rekening Bank Mandiri atas nama Ismail Effendy, atas rekomendasi/persetujuan dari PENGGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 06 September 2011, Penggugat menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) secara tunai, dengan alasan untuk menyelesaikan masalah PENGGUGAT dengan Sdr. Tarigan;
- Pada tanggal 20 Maret 2012, PENGGUGAT menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) melalui transfer ke rekening Bank BCA atas nama Bijaksana Ginting (ic. PENGGUGAT);

Bahwa dengan demikian harga yang telah disepakati oleh TERGUGAT III dengan TERGUGAT II sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat milyar rupiah) telah dibayar lunas oleh TERGUGAT III, dan total keseluruhan yang telah TERGUGAT III bayarkan melalui TERGUGAT I kepada PENGGUGAT (kuasa TERGUGAT II) adalah sebesar Rp. 4.223.000.000,- (empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah);

Bahwa adapun alasan TERGUGAT III telah membayar lunas objek perkara tersebut lebih dari yang telah disepakati dengan TERGUGAT II, yaitu lebihnya sebesar Rp.223.000.000,- (dua ratus dua puluh tiga juta rupiah) adalah semata-mata untuk jasa PENGGUGAT dalam menyelesaikan dan mengurus segala yang berkaitan dengan proses jual-beli dan pengurusan Sertifikat;

Bahwa setelah TERGUGAT III menyelesaikan seluruh pembayaran atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara) milik TERGUGAT II, maka telah pula dibuatkan AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang (ic. TERGUGAT IV) antara TERGUGAT II selaku Penjual dengan TERGUGAT III sebagai Pembeli;

Bahwa setelah AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011 tersebut dibuat dihadapan TERGUGAT IV, maka selanjutnya TERGUGAT II memberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk mengurus dan menyelesaikan pembuatan Sertipikat terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*), sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang di Legalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 di kantor TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Medan;

Bahwa dengan demikian maka terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor : 478/Darat atas nama SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT III) yang diterbitkan oleh TERGUGAT V, dengan dasar perolehan hak sebagai berikut :

- TERGUGAT II adalah pemilik sah terhadap *objek perkara*;
- TERGUGAT II menjual *objek perkara* kepada TERGUGAT III dengan didasari ithikad baik;
- Tidak sedang SILANG SENGKETA (telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap) pada saat AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011 tersebut dibuat dihadapan TERGUGAT IV;
- Harga/ nilai *objek perkara* sesuai dengan kesepakatan (harga pasar)

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT III dalam memperoleh sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) tersebut dari TERGUGAT II adalah dengan ithikad baik dan bukan dengan cara yang bertentangan dengan norma hukum, maka untuk itu patut jika TERGUGAT III diharuskan dilindungi oleh undang-undang yang sebagaimana tertuang dalam :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*";
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 126 K/SIP/1971 tertanggal 9 Juni 1962 "*Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi*";
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1221 K/SIP/1971 tertanggal 9 Februari 1972 "*Pembeli yang beritikad baik dilindungi Hukum*";

Bahwa secara konklusif, TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT sebagaimana dalam gugatannya sepanjang mengakui *objek perkara* adalah milik PENGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana dalil PENGUGAT pada angka 5 halaman 3 yang menyatakan *TERGUGAT I bersedia membeli "Objek Perkara" seharga Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah)...* adalah dalil yang tidak berdasar dan patut ditolak, dimana dalil PENGUGAT tersebut telah terbantahkan dengan dalil TERGUGAT III sebagai berikut ;

- Bahwa TERGUGAT II selaku pemilik sah atas *objek perkara* tersebut pernah menawarkan *objek perkara* kepada TERGUGAT III;
- Bahwa TERGUGAT III telah melakukan pengecekan terhadap *objek perkara* dan telah disepakati dengan harga Rp. 4.000.000.000,-(empat milyar rupiah), dan pembayaran dilakukan secara bertahap/dicicil;
- Bahwa TERGUGAT II telah memberikan kuasa untuk menjual dan melakukan transaksi jual-beli terhadap *objek perkara* yang dianggap baik oleh TERGUGAT II;
- Bahwa untuk memudahkan transaksi jual-beli tersebut, maka TERGUGAT III meminta TERGUGAT I selaku orang kepercayaan TERGUGAT III, untuk membantu menyelesaikan proses transaksi jual-beli tersebut;

Bahwa sebagaimana dalil PENGUGAT pada angka 6 halaman 3 yang menyatakan *TERGUGAT I telah melakukan pembayaran secara bertahap terhadap pembelian "objek perkara" kepada Pengugat.....* adalah merupakan dalil sangat keliru dan tidak relevan sehingga layak dan patut untuk ditolak, dimana dalil PENGUGAT tersebut telah terbantahkan dengan dalil TERGUGAT III sebagai berikut ;

- Bahwa TERGUGAT II telah memberikan kuasa untuk menjual dan melakukan transaksi jual-beli terhadap *objek perkara* yang dianggap baik oleh TERGUGAT II;
- Bahwa untuk memudahkan transaksi jual-beli tersebut, maka TERGUGAT III meminta TERGUGAT I selaku orang kepercayaan TERGUGAT III, untuk membantu menyelesaikan proses transaksi jual-beli tersebut;
- Bahwa adapun kesepakatan TERGUGAT III dengan TERGUGAT II dalam melakukan jual-beli *objek perkara* yaitu pembayaran dengan cara bertahap/cicilan dan selanjutnya apabila pada saat pembayaran/cicilan terakhir maka akan diadakan pengikatan jual-beli dalam suatu AKTA JUAL-BELI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah ada kesepakatan tersebut, maka TERGUGAT III melalui TERGUGAT I menyerahkan uang cicilan tersebut secara bertahap kepada PENGGUGAT selaku kuasa dari Tergugat II (sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008) yaitu dengan tahapan sebagai berikut :
 - Pada tanggal 11 Mei 2011, PENGGUGAT menerima uang panjar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - Pada tanggal 18 Mei 2011, PENGGUGAT menerima pembayaran kedua secara tunai, sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - Pada tanggal 01 Juli 2011, PENGGUGAT menerima pembayaran ketiga secara tunai, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - Pada tanggal 25 Juli 2011, PENGGUGAT menerima pembayaran lanjutan secara tunai, sebesar Rp. 425.500.000,- (empat ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 - Pada tanggal 25 Juli 2011, PENGGUGAT menerima pembayaran lanjutan melalui rekening Bank Mandiri atas nama Sdr. Ismail Effendi atas rekomendasi dari Penggugat, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - Pada tanggal 02 Agustus 2011, PENGGUGAT menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 1.047.500.000,- (satu milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer dari rekening Tergugat I ke rekening Bank Mandiri atas nama Ismail Effendi, atas rekomendasi/persetujuan dari PENGGUGAT;
 - Pada tanggal 06 September 2011, PENGGUGAT menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai, dengan alasan untuk menyelesaikan masalah PENGGUGAT dengan Sdr. Tarigan;
 - Pada tanggal 20 Maret 2012, PENGGUGAT menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) melalui transfer ke rekening Bank BCA atas nama Bijaksana Ginting (ic. PENGGUGAT);
- Bahwa harga yang telah disepakati oleh TERGUGAT III dengan TERGUGAT II sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) telah dibayar lunas oleh TERGUGAT III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa total keseluruhan yang telah TERGUGAT III bayarkan melalui TERGUGAT I kepada PENGGUGAT (kuasa TERGUGAT II) adalah sebesar Rp. 4.223.000.000,- (empat milyar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa adapun alasan TERGUGAT III telah membayar lunas *objek perkara* tersebut lebih dari yang telah disepakati dengan TERGUGAT II, yaitu lebihnya sebesar Rp. 223.000.000,- (dua ratus dua puluh tiga juta rupiah) adalah semata-mata untuk jasa PENGGUGAT dalam menyelesaikan dan mengurus segala yang berkaitan dengan proses jual-beli dan pengurusan Sertifikat;

Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 8 halaman 4 yang menyatakan ... *pengaliha/penjualan "objek perkara" dari Tergugat II kepada Tergugat III adalah rekayasa TERGUGAT I....* adalah merupakan dalil sangat keliru dan tidak berdasar sehingga layak dan patut untuk ditolak, dimana dalil PENGGUGAT tersebut telah terbantahkan dengan dalil TERGUGAT III sebagai berikut ;

- Bahwa TERGUGAT II adalah pemilik sah terhadap *objek perkara*;
- Bahwa TERGUGAT II menjual *objek perkara* kepada TERGUGAT III dengan didasari itikad baik;
- Bahwa tidak terdapat SILANG SENGKETA yang dibuktikan telah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap);
- Bahwa jual-beli antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan dasar suatu AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011 tersebut dibuat dihadapan TERGUGAT IV;
- Bahwa harga/ nilai *objek perkara* sesuai dengan kesepakatan (harga sesuai pasar);
- Bahwa telah pula terbit Sertifikat hak milik Nomor : 478/Darat atas nama SALLY SINGGIH (ic.TERGUGAT III) yang diterbitkan oleh TERGUGAT V sesuai prosedur dan tata cara pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanahkan undang-undang;

Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 10 halaman 5, yang menyatakan ..*perbuatan TERGUGAT II mengalihkan/menjual objek sengketa kepada TERGUGAT III berdasarkan Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual beli no.119 tanggal 25 Juli 2011 dan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No.120 tanggal 25 Juli 2011 dihadapan TERGUGAT IV tanpa terlebih dahulu mencabut atau membatalkan perjanjian jual-beli dengan PENGGUGAT*



berdasarkan Akte Perjanjian Jual Beli no. 47 tanggal 29 Juli 2009 berikut Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*)... adalah merupakan dalil yang sangat keliru dan tidak beralasan, dimana TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan jual-beli dengan didasari itikad baik yaitu dengan titel suatu "AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011" tersebut dibuat dihadapan TERGUGAT IV, yang merupakan bukti yang sempurna, akan tetapi PENGGUGAT dalam dalilnya tersebut masih memakai titel suatu "*perjanjian*" yang sedemikian belum memiliki kekuatan dan kepastian hukum yang mengikat dan belum terlaksananya proses jual-beli tersebut, sehingga dalil PENGGUGAT yang sedemikian harus ditolak;

Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 11 halaman 5, yang menyatakan ..*perbuatan TERGUGAT II mengalihkan/menjual objek sengketa kepada TERGUGAT III adalah sebagai perbuatan melawan hukum...*, dan Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual beli no. 119 tanggal 25 Juli 2011 dan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011 dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum... adalah merupakan dalil yang sangat keliru dan tidak beralasan demi hukum, dimana proses jual-beli antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III didasari itikad baik yaitu dengan titel suatu "AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011" bukan merupakan suatu titel "*perjanjian*", dan telah pula terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 478/Darat atas nama TERGUGAT III terhadap objek perkara, yang oleh karenanya suatu fakta hukum telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sangat berdasar apabila dalil PENGGUGAT tersebut untuk dinyatakan ditolak;

Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 12 halaman 5, yang menyatakan ..*Sertifikat hak miliki no. 478/Darat atas nama TERGUGAT III dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum...* adalah merupakan dalil yang sangat keliru dan tidak beralasan demi hukum yang layak dan patut untuk ditolak, dimana PENGGUGAT tidaklah dapat membuktikan bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik sah atas objek perkara tersebut dengan alas hak sebagai berikut:

- PENGGUGAT dalam melakukan jual beli terhadap objek perkara hanya berdasar suatu titel "*perjanjian*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian jual-beli tersebut diperbuat dimana masih terdapat Silang Sengketa di Pengadilan tata Usaha Negara terhadap objek perkara, yang sedemikian diketahui oleh PENGGUGAT;
- Perjanjian jual-beli tersebut didasari atas itikad yang tidak baik;
- Dari dasar perjanjian jual-beli tersebut belum dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa yang lebih mengherankan, Gugatan PENGGUGAT juga didasari ketika telah terbitnya Sertifikat Hak Milik No.478/Darat atas nama TERGUGAT III terhadap objek perkara;

Bahwa secara konklusif, dalil-dalil PENGGUGAT telah dilumpuhkan oleh seluruh dalil-dalil TERGUGAT III, maka oleh karena tidak beralasan demi hukum apabila PENGGUGAT menyatakan *"....penguasaan dan kepemilikan TERGUGAT III atas "objek perkara" adalah tidak sah..." dan "..mengosongkan dan menyerahkan "objek perkara" kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik tanpa beban..."* maka layak dan patut dalil PENGGUGAT tersebut ditolak demi hukum;

Bahwa demikian pula, permohonan sita maupun tuntutan peletakan sita a quo bertentangan dengan Hukum Acara yang berlaku di Sistem Peradilan Indonesia sebagaimana di atur di dalam pasal 260 ayat 2 RBg ;

Bahwa menurut hukum *essensi* dari Permohonan Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) dalam konteks pengertian dan penerapannya bertitik tolak dari penggarisan *pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan Sita Jaminan HANYA TERBATAS PADA SENGKETA PERKARA UTANG PIUTANG YANG DITIMBULKAN OLEH WANPRESTASI ;*

Bahwa untuk itu, sangatlah tidak beralasan demi hukum apabila PENGGUGAT menyatakan *"..terhadap objek perkara dapat lebih dahulu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag)..."*, bahkan tanpa memberikan alasan dan bukti-bukti yang kongkrit dalam posita/*rechtsfeiten* pada gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo, maka dapat disimpulkan permohonan Sita Jaminan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam *pasal 261 (1) Rbg/227 HIR vide Surat Edaran Mahkamah Agung RI bertanggal 01 Desember 1975 No. 05 tahun 1975 butir 1a, c, d, e, f, g dan butir 2*, maka selayaknya agar dalil PENGGUGAT tersebut dikesampingkan dan ditolak demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil PENGGUGAT telah terbantahkan oleh dalil dan bukti TERGUGAT III, maka tidaklah beralasan demi hukum apabila "... *PENGGUGAT memohon agar Gugatan PENGGUGAT diterima untuk seluruhnya dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)*.." maka selayaknya agar dalil PENGGUGAT tersebut dikesampingkan dan ditolak demi hukum;

Bahwa oleh karena itu secara juridis dan secara fakta atas dalil-dalil tersebut maka tidak ada satupun fakta yang membuktikan bahwa TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya seluruh dalil PENGGUGAT sepanjang menuduh dan menuntut TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus dikesampingkan dan ditolak sehingga berdasar untuk menyatakan seluruh Petitum Gugatan PENGGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa secara konklusif, tidak ada satupun fakta dalil-dalil PENGGUGAT yang membuktikan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT III dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan hukum, dan oleh karenanya seluruh dalil-dalil PENGGUGAT telah terbantahkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka untuk itu, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III memohon kepada majelis hakim yang memeriksanya perkara a quo agar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam Jawaban Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi perkara a quo, serta mohon kepada majelis hakim yang terhormat agar menyatakan :
 - TERGUGAT II dalam Konvensi disebut sebagai PENGGUGAT I dalam Rekonvensi;
 - TERGUGAT I dalam Konvensi disebut sebagai PENGGUGAT II dalam Rekonvensi;
 - TERGUGAT III dalam Konvensi disebut sebagai PENGGUGAT III dalam Rekonvensi; dan
 - PENGGUGAT dalam Konvensi disebut sebagai TERGUGAT dalam Rekonvensi;
2. Bahwa PENGGUGAT I dalam Rekonvensi adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH

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)



MAHDAR, yang telah meninggal dunia di Singapore pada tahun 1954, sebagaimana dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470.632/1995, tertanggal 31 Juli 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat, dan dikaitkan dengan Surat Keterangan Kematian tertanggal 15 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh Lurah Sei bilah Kecamatan Sei Lapan;

3. Bahwa sepeninggalan Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR tersebut telah meninggal budel waris yaitu sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara);
4. Bahwa oleh karena PENGUGAT I dalam Rekonvensi adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR, maka TERGUGAT II selaku ahli waris yang sah adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (objek perkara);
5. Bahwa terhadap objek perkara tersebut, PENGUGAT dalam Rekonvensi berkeinginan untuk menjual objek perkara tersebut kepada orang lain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari PENGUGAT I dalam Rekonvensi;
6. Bahwa untuk menjual dan mengalihkan objek perkara tersebut kepada orang lain, selanjutnya PENGUGAT I dalam Rekonvensi membuat Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa kepada PENGUGAT dalam Konvensi/TERGUGAT dalam REKONVENSI, sebagaimana Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 6 Juni 2008 di Medan yang telah di Legalisasi Nomor: 131/L/NDPS/VI/2008 di Kantor Notaris DICKI PETRUS SEBAYANG, Notaris di Medan, tertanggal 06 Juni 2006;
7. Bahwa adapun isi dari Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa antara PENGUGATI dalam Rekonvensi dengan TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut adalah sebagai berikut :



- Perjanjian untuk melakukan pengurusan dan penjualan terhadap sebidang sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*);
 - PENGGUGAT I dalam Rekonvensi akan memberikan uang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT sebagai panjar untuk pengurusan surat-surat atas tanah dan bangunan tersebut;
8. Bahwa kemudian PENGGUGAT I dalam Rekonvensi (selaku Penjual) dan TERGUGAT III dalam Rekonvensi/PENGGUGAT III dalam Rekonvensi (selaku Pembeli) mengadakan jual-beli terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*), dengan membuat AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;
9. Bahwa adapun yang menjadi dasar jual-beli antara PENGGUGAT dalam Rekonvensi dengan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi adalah dengan keluarnya SURAT KETERANGAN Nomor : W1-TUN1/463/AT.02.07/VI/2011, tertanggal 23 Juni 2011, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang menyatakan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) bertalian dengan gugatan PENGGUGAT dalam Rekonvensi di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan terhadap kepemilikan *objek perkara*, yang pada pokoknya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi adalah pemilik sah atas *objek perkara*;
10. Bahwa dengan adanya Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang menyatakan PENGGUGAT I dalam Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan



Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*) tersebut, maka sangatlah berdasar apabila PENGGUGAT dalam Rekonvensi dan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi telah taat hukum dan beritikad baik dalam melakukan jual beli terhadap *objek perkara*;

11. Bahwa transaksi jual beli terhadap *objek perkara* antara PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi telah pula didasari pada itikad baik, yang notabene tidak terdapat lagi SILANG SENGKETA atas *objek perkara*;
12. Bahwa Penjualan dan pembelian serta penyerahan terhadap *objek perkara* telah pula disepakati dengan harga pasar, yaitu sesuai dengan harga yang pantas dan layak bagi Penjual dan Pembeli yaitu sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
13. Bahwa oleh karena PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi telah sepakat untuk mengadakan jual beli sebagaimana AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang tersebut, maka TERGUGAT dalam Rekonvensi selaku Kuasa dari PENGGUGAT dalam Rekonvensi (sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008) telah menerima sejumlah uang dari PENGGUGAT III dalam Rekonvensi, yang diserahkan langsung oleh TERGUGAT I dalam Konvensi/PENGGUGAT II dalam Rekonvensi selaku kuasa lisan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi, yaitu :
 1. Pada tanggal 11 Mei 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima uang panjar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 2. Pada tanggal 18 Mei 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran kedua secara tunai, sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 3. Pada tanggal 01 Juli 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran ketiga secara tunai, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 4. Pada tanggal 25 Juli 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran lanjutan secara tunai, sebesar Rp.425.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pada tanggal 25 Juli 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran lanjutan melalui rekening Bank Mandiri atas nama Sdr. Ismail Effendi atas rekomendasi/persetujuan dari TERGUGAT dalam Rekonvensi, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
14. Bahwa setelah uang tersebut diserahkan oleh PENGGUGAT III dalam Rekonvensi melalui PENGGUGAT II dalam Rekonvensi kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi, maka selanjutnya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dan TERGUGAT dalam Rekonvensi membuat pembatalan Surat Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008 tersebut tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang dilegalisasi dengan Nomor : 109/leg/TPS/VII/2011 di kantor Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH, Notaris di Deli Serdang, tertanggal 25 Juli 2011;
15. Bahwa dengan berakhirnya kesepakatan dan kuasa tersebut diatas, untuk selanjutnya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dan TERGUGAT dalam Rekonvensi membuat Surat Kuasa, yang dilegalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 tertanggal 25 Juli 2011, yang pada pokoknya adalah untuk mengurus dan menyelesaikan pembuatan sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan tua terletak di propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439;
16. Bahwa dengan adanya surat kuasa tersebut, maka TERGUGAT dalam Rekonvensi juga menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp.1.047.500.000,- (satu milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari PENGGUGAT III dalam Rekonvensi, tertanggal 02 Agustus 2011, yang diwakili oleh PENGGUGAT II dalam Rekonvensi melalui transfer dari rekening PENGGUGAT II dalam Rekonvensi ke rekening Bank Mandiri atas nama Ismail Effendy, atas rekomendasi dari TERGUGAT dalam Rekonvensi;
17. Bahwa pada tanggal 06 September 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi juga menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dari PENGGUGAT III dalam Rekonvensi yang diwakilkan oleh PENGGUGAT II dalam Rekonvensi, dan adapun alasan TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk meminjam uang tersebut adalah untuk menyelesaikan masalahnya dengan Sdr. Tarigan;



18. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Maret 2012, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT III dalam Rekonvensi, yang diwakili oleh PENGGUGAT II dalam Rekonvensi melalui transfer ke rekening Bank BCA atas nama Bijaksana Ginting (ic. TERGUGAT dalam Rekonvensi);
19. Bahwa setelah menyelesaikan seluruh proses pembayaran jual-beli antara PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dengan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi, selanjutnya membuat AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;
20. Bahwa selanjutnya TERGUGAT dalam Rekonvensi juga meminta PENGGUGAT I dalam Rekonvensi agar membuat Surat Kuasa, yang pada pokoknya agar TERGUGAT dalam Rekonvensi dikuasakan untuk mengurus dan menyelesaikan pembuatan Sertipikat terhadap sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor 157/439 (*objek perkara*), sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang di Legalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 di kantor TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Medan;
21. Bahwa setelah kurang lebih 1 (satu) setengah tahun lamanya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi memberikan kuasa kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi, ternyata TERGUGAT dalam Rekonvensi tidak menjalankan kuasa sebagaimana mestinya, sehingga pada tanggal 03 Nopember 2012, PENGGUGAT I dalam Rekonvensi membuat SURAT PERNYATAAN dan PEMBATALAN KUASA atas Surat Kuasa tertanggal 25 Juli 2011 tersebut yang telah dilakukan Waarmeerking Nomor : 583/W/IX/2013, tertanggal 02 September di kantor ELZA MAWARNI, SH, Notaris di Medan;
22. Bahwa setelah apa yang telah terurai diatas, kemudian tanpa sepengetahuan PENGGUGAT I dalam Rekonvensi, telah pula muncul PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan berdasarkan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 antara PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dengan TERGUGAT dalam Rekonvensi;



23. Bahwa adapun PERJANJIAN JUAL BELI tersebut diperbuat dengan alasan agar PENGUGAT I dalam Rekonvensi hanya memperoleh bagian sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dari hasil Jual beli terhadap *Objek Perkara* tersebut, akan tetapi apabila penjualan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi melebihi apa yang telah diperjanjikan, maka kelebihan dari Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) adalah keuntungan yang akan diperoleh TERGUGAT dalam Rekonvensi;
24. Bahwa yang lebih mengherankan, meskipun PERJANJIAN JUAL BELI tersebut diperbuat oleh PENGUGAT I dalam Rekonvensi dengan TERGUGAT dalam Rekonvensi, namun PENGUGAT I dalam Rekonvensi tidak pernah menerima pembayaran apapun dari TERGUGAT dalam Rekonvensi sebagaimana isi PERJANJIAN JUAL BELI tersebut, meskipun hak yang akan diperoleh PENGUGAT I dalam Rekonvensi dari jual beli terhadap *objek perkara* tersebut sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), melainkan PENGUGAT I dalam Rekonvensi yang akan memberikan uang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT dalam REKONVENSI sebagai panjar untuk pengurusan surat-surat atas tanah dan bangunan tersebut;
25. Bahwa demikian juga halnya PERJANJIAN JUAL BELI tersebut belum dapat terlaksana sebagaimana mestinya, dikarenakan masih terdapat silang sengketa terkait kepemilikan *objek perkara* dengan pihak lain, yaitu :
- PENGUGAT I dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat atas nama Hartono Thomas di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan Register Perkara Nomor : 61/G/2008/PTUN-MDN tertanggal 03 Maret 2009, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Register Nomor : 59/B/2009/PT.TUN-MDN tertanggal 09 Desember 2010, dan Mahkamah Agung Nomor : 411 K/TUN2009;
 - PENGUGAT I dalam Rekonvensi dalam kapasitasnya sebagai TERGUGAT atas Gugatan Hartono Thomas sebagai PENGUGAT di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor : 144/Pdt.G/2009/PN.Mdn tanggal 29 Maret 2010, Pengadilan Tinggi Medan dengan Register Nomor : 276/PDT/2011/PT.MDN tertanggal 18 Oktober 2011;
26. Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam Rekonvensi mengetahui persis *objek perkara* tersebut masih terdapat silang sengketa, apabila TERGUGAT dalam



Rekonvensi adalah PEMBELI yang beritikad baik dan mentaati peraturan-perundang-undangan yang berkenaan untuk itu, tentunya TERGUGAT dalam Rekonvensi semestinya tidak membeli *objek perkara* tersebut dan tidak mengadakan PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009, akan tetapi hal tersebut tidaklah dilakukan oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi;

27. Bahwa dengan adanya PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan tersebut, maka perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut dikategorikan sebagai PEMBELI yang tidak beritikad tidak baik;

28. Bahwa dikarenakan PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan Akte Kuasa No.48 tanggal 29 Juli 2009 diperbuat dengan atau tanpa itikad baik dan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka Perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

29. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi yang telah melakukan perjanjian jual beli dengan itikad tidak baik yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka PENGUGAT dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian Materiil dan Immateriil sebagai berikut :

- Kerugian Materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), untuk biaya-biaya yang timbul dalam perkara a quo;
- Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas Para PENGUGAT dalam Rekonvensi, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

30. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara a quo diputus namun TERGUGAT dalam Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila TERGUGAT dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT I dalam Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT dalam Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan perkara a quo dengan baik, seketika dan sempurna;

31. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka untuk itu, Para PENGUGAT dalam Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat dalam mengadili perkara a quo memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/ serta merta walaupun dilakukan upaya banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);

32. Bahwa oleh karena perkara a quo timbul akibat dari perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi, maka layak dan patut demi hukum TERGUGAT dalam Rekonvensi dibebankan untuk membayarkan biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka TERGUGAT I/PENGGUGAT II dalam Rekonvensi, TERGUGAT II/PENGGUGAT I dalam Rekonvensi, dan TERGUGAT III/PENGGUGAT III dalam Rekonvensi dengan segala hormat dan kerendahan hati dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul secara keseluruhan akibat perkara a quo;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi PENGGUGAT I dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;
- Menyatakan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi adalah sebagai PEMBELI yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perbuatan TERGUGAT dalam Rekonpensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) ;
- Menghukum TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT I dalam Rekonpensi, yaitu:
 - Kerugian Materil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), untuk biaya-biaya yang timbul dalam perkara a quo;
 - Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas PENGGUGAT I dalam Rekonpensi, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Menghukum TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT I dalam Rekonpensi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sampai Tergugat dalam Rekonpensi melaksanakan Putusan Pengadilan perkara a quo dengan baik, seketika dan sempurna;
- Menghukum para pihak yang terkait untuk mentaati isi putusan ini;
- Menyatakan putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*) ;
- Menghukum TERGUGAT dalam Rekonpensi 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*);

Menimbang, bahwa Tergugat-IV telah mengajukan jawaban dengan suratnya tertanggal 23 Desember 2015, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah TERGUGAT IV membaca dan teliti secara cermat Gugatan PENGGUGAT, maka perkenankanlah TERGUGAT IV menyampaikan beberapa kelemahan Gugatan PENGGUGAT, yang mana dapat TERGUGAT IV bantah melalui Eksepsi (Tangkisan), sebagai berikut :

A. Pengadilan Negeri Medan Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo (*Absolute Competentie*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang menjadi inti Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT adalah mempersoalkan alas hak yang sudah diterbitkan yaitu Sertifikat Hak Milik No.478/Darat atas nama TERGUGAT III yang berasal dari pengalihan antara TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, dimana menurut PENGUGAT bahwa pada saat pengalihan TERGUGAT II masih mempunyai hubungan hukum yang belum dibatalkan dengan PENGUGAT sebagaimana dimaksud Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa No. 48, masing-masing tertanggal 29 Juli 2009 kedua akta tersebut dibuat dihadapan Syafil Warman, SH, Notaris di Medan;

Bahwa PENGUGAT di dalam petitum Gugatannya pada halaman 6-7, angka (9) menyatakan bahwa :

- “(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 No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Medan.
- (5) Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara berupa “Sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas \pm 2.215 m² berikut segala sesuatu yang didirikan atau berada di atas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan Jalan Kapiten Patimura No. 439/157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan” sebagaimana dimaksud dalam Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman, SH, Notaris di Medan.
- (6) Menyatakan perbuatan Tergugat I menyerahkan alas hak “Objek Perkara” berupa Grant Sultan No. 331 kepada Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matiggedaad).
- (7) Menyatakan tidak sah dan berkekuatan hukum Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tanggal 25 Juli 2011 dan Akte Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120 tanggal 25 Juli 2011 yang dibuat dihadapan dan oleh Tergugat IV.



- (8) Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.478/Darat atas nama Tergugat III.
- (9) Menghukum Tergugat V untuk **mencabut/membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 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 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";

Bahwa PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan Gugatan dalam perkara *aquo* ke Pengadilan Negeri Medan karena petitumnya meminta kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara *aquo* untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat yang mana sertifikat hak milik merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dan untuk membatalkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dikarenakan untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No.478/Darat yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang diwakili oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, maka Gugatan PENGGUGAT *aquo* tidak layak untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Medan karena Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo*;

Bahwa ketidakwenangan Pengadilan Negeri Medan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo* adalah karena Pengadilan Negeri Medan bukanlah Peradilan Tata Usaha Negara yang berhak memeriksa, mengadili, dan memutus Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Oleh karena itu, petitum pada Gugatan PENGGUGAT yang meminta untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang notabene adalah salah satu Badan Tata Usaha Negara yang ada di Indonesia;

Bahwa definisi Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah terang dan jelas diatur di dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa :

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Oleh karena Badan Pertanahan Nasional Kota Medan merupakan Badan Tata Usaha Negara, maka perkara *aquo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara karena Badan Pertanahan Nasional Kota Medan-lah yang berhak dan berwenang untuk mengeluarkan dan membatalkan produknya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat;

Bahwa selanjutnya, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dapat mengeluarkan suatu produk hukum, yang disebut Keputusan Tata Usaha Negara, yang mana Keputusan Tata Usaha Negara juga telah jelas diatur di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa :

“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 konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Oleh karena itu, Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut dan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan untuk dicabut dan dibatalkan, maka sudah layak dan patut bagi PENGGUGAT mengajukan gugatan *aquo* melalui Peradilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik dimaksud yang telah dibuat, ditetapkan, dan dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

Bahwa apa yang dimintakan PENGGUGAT tersebut di dalam perkara *aquo*, yaitu untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat merupakan gugatan yang telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Medan, maka berdasarkan Pasal 136 HIR, menyatakan bahwa :

“Apabila Tergugat merupakan Eksepsi Kompetensi Absolut atau Relatif, maka Pasal 136 HIR, memerintahkan Hakim :

- *Memeriksa dan memutus lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;*
- *Pemeriksaan dan putusan tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara”;*

Bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR tersebut, berarti apabila TERGUGAT IV mengajukan Eksepsi yang berisi pernyataan bahwa Pengadilan Negeri Tidak berwenang mengadili perkara, baik secara absolut ataupun relatif : Hakim menunda pemeriksaan pokok perkara, tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu, dan tindakan yang demikian tersebut bersifat imperatif, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu, sebelum ada putusan yang menegaskan apakah Pengadilan Negeri yang



bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya, Majelis Hakim bebas menjatuhkan putusan menolak atau mengabulkan eksepsi tanpa adanya intervensi dari para pihak di dalam perkara *aquo*;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut di atas, cukup berlasan bagi TERGUGAT IV untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara *aquo* agar sebelum memeriksa materi pokok perkara terlebih dahulu, memeriksa, mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan TERGUGAT IV dan serta memberikan Putusan Sela, untuk itu, dan menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo*:

B. Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diperkarakan Lagi (*Exceptio Premptoria*)

Bahwa selain Eksepsi Kewenangan Absolut, TERGUGAT IV juga mengajukan Eksepsi Premptoria karena Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT *aquo* tidak dapat diajukan lagi sebab PENGGUGAT-lah yang membawa TERGUGAT II menghadap kepada TERGUGAT IV untuk melakukan Legalisasi Surat Kuasa, Surat Pembatalan, dan Surat Pernyataan, masing-masing tertanggal 25 Juli 2011 sebagaimana dimaksud Surat Pernyataan TERGUGAT II telah disaksikan penandatangananannya oleh TERGUGAT IV melalui Legalisasi No.107/Leg/TPS/VII/2011, Surat Kuasa dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT yang telah disaksikan penandatangananannya oleh TERGUGAT IV (ic. Teguh Perdana Sulaiman, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang) melalui Legalisasi No.108/Leg/TPS/VII/2011, dan Surat Pembatalan Perjanjian oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT yang telah disaksikan penandatangananannya oleh TERGUGAT IV melalui Legalisasi No. 109/Leg/TPS/VII/2011, masing-masing tertanggal 25 Juli 2011;

Bahwa PENGGUGAT yang membawa TERGUGAT II dihadapan TERGUGAT IV dikarenakan TERGUGAT adalah seorang Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I ketika TERGUGAT I akan mengalihkan hak atas sebidang tanah Objek Perkara kepada TERGUGAT III melalui TERGUGAT II sebagaimana dimaksud Akta Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 dan Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120 masing-masing tertanggal 25 Juli 2011;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT II mengalihkan hak milik atas Objek Perkara tersebut kepada TERGUGAT III karena TERGUGAT I telah melakukan pembayaran atas pengalihan Objek Perkara tersebut dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III yang merupakan Kakak Kandung dari TERGUGAT I;

Bahwa terhadap pengalihan hak atas Objek Perkara tersebut, sebelumnya TERGUGAT II telah mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat an. Hartono Thomas yang terbit secara illegal di bawah Perkara Sengketa Tata Usaha Negara Reg. No. 61/G/2008/PTUN.Mdn., dan telah diputus dengan amar putusan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat tersebut, selanjutnya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 61/G/2008/PTUN.Mdn., tertanggal 03 Maret 2009 telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 59/B/2009/PT.TUN-MDN., tertanggal 15 Juli 2009 dan juga telah diajukan upaya hukum kasasi atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 61/G/2008/PTUN-MDN Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 59/B/2009/PT.TUN-MDN., oleh Hartono Thomas selaku Pemohon Kasasi ke Mahkamah Agung RI melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, akhirnya Mahkamah Agung RI pada tanggal 09 Desember 2010 telah “Menolak Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi I Hartono Thomas dan Pemohon Kasasi II Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan”, sehingga dengan putusan kasasi tersebut, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 61/G/2008/PTUN-Mdn., tertanggal 03 Maret 2009 telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa dikarenakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN-MDN., tertanggal 03 Maret 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 59/B/2009/PT.TUN-MDN., tertanggal 15 Juli 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/TUN/2009 tertanggal 09 Desember 2010 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka tanah Objek Perkara yang di atasnya telah terbit secara illegal Sertifikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat an. Hartono Thomas telah dicabut dan dibatalkan, sehingga pada tanggal 25 Juli 2011 telah terjadi pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II yang diketahui oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berangkat dari telah terjadinya pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II yang diketahui oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT III, selanjutnya TERGUGAT III mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (ic. TERGUGAT V) agar diterbitkannya Sertifikat Hak Milik di atas sebidang tanah Grant Sultan S No. 331 seluas $\pm 2.125 \text{ m}^2$ berikut segala sesuatu yang didirikan atau turutan-turutannya setempat dikenal dengan Jalan Kapten Patimura No. 439/157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, sehingga di atas tanah Objek Perkara tersebut, atas permohonan TERGUGAT III kepada TERGUGAT V, TERGUGAT V telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat an. Sally Singgih (ic. TERGUGAT III) dengan dasar Akta Jual Beli No. 119 tertanggal 25 Juli 2011 dan Akte Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120 tertanggal 25 Juli 2011;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat an. Sally Singgih (ic. TERGUGAT III dengan dasar Akta Jual Beli No. 119 dan Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120, masing-masing tertanggal 25 Juli 2011 adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, oleh karena itu, dasar kedudukan hukum (*legal standing*) PENGUGAT dalam perkara *aquo* sama sekali tidak berdasar hukum, sebab PENGUGAT dan TERGUGAT II telah bersama-sama mendatangi Kantor TERGUGAT IV selaku Notaris untuk membuat surat-menyurat untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan kepada TERGUGAT III atas suruhan TERGUGAT I yang telah melakukan pembayaran hak atas tanah Objek Perkara kepada PENGUGAT dan Drs. H. Ismail Efendi, M.Si., sebesar Rp.2.047.500.000,- (Dua Miliar Empat Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sebagaimana telah dinyatakan dalam dalil Gugatan PENGUGAT pada halaman 4 angka 7, yang menyatakan bahwa :

“Bahwa dari pembayaran sebesar Rp. 4.223.000.000,- oleh Tergugat I kepada Penggugat sebahagiannya yaitu sebesar Rp. 2.047.500.000,- diserahkan langsung oleh Tergugat I secara bertahap kepada Drs. H. Ismail Efendi, M.Si., yaitu pada tanggal 25 Juli 2011 sebesar Rp. 1.047.500.000,- pada saat itu juga Drs. H. Ismail Efendi, M.Si., menyerahkan Grant Sultan No.331 kepada Penggugat dan pada saat itu juga Penggugat langsung menyerahkannya kepada Tergugat I guna untuk membuat perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I di Notaris”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 25 Juli 2011 yaitu waktu dimana TERGUGAT I melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT, adapun pihak yang hadir di Kantor Notaris Teguh Pradana Sulaiman, SH, Sp.N. (ic. TERGUGAT IV), yaitu :

1. Bijaksana Ginting Suka atau disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGGUGAT);
2. Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II);
3. Amrick (ic. TERGUGAT I);
4. Sally Singgih (ic. TERGUGAT III);
5. Drs. H. Ismail Efendi, M.Si;
6. Muhammad Syafii;
7. Iskandar;

Bahwa sebelum perbuatan hukum dilakukan, TERGUGAT IV telah menanyakan kepada Para Pihak yang akan melakukan perbuatan hukum dimaksud, apakah masih ada perikatan-perikatan lain di atas tanah Objek Perkara, lalu PENGGUGAT dan TERGUGAT II telah menjelaskan kepada Para Pihak termasuk kepada TERGUGAT IV selaku Notaris bahwa terhadap tanah Objek Perkara tidak ada terikat dalam suatu perikatan apapun juga dan hal tersebut juga dikuatkan dengan keterangan-keterangan dari PENGGUGAT sendiri yang menyatakan bahwa tanah Objek Perkara adalah milik dari TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT II berhak untuk mengalihkannya kepada siapapun juga termasuk diantaranya kepada TERGUGAT III sebagaimana dimaksud surat-surat yang telah dibuat oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT dan telah dilegalisasi oleh TERGUGAT IV;

Bahwa adapun surat-surat yang telah dibuat oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT dan telah dilegalisasi oleh TERGUGAT IV, antara lain :

1. Surat Pernyataan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dengan Legalisasi No. 107/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011;
2. Surat Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) kepada Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGGUGAT) dengan Legalisasi No. 108/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011;
3. Surat Pembatalan Perjanjian oleh Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dan Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGGUGAT) dengan Legalisasi No. 109/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011



Bahwa setelah surat-menyurat tersebut dilegalisasi, selanjutnya TERGUGAT IV juga membuat Akta Jual Beli No. 119, tertanggal 25 Juli 2011 dan Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120, tertanggal 25 Juli 2011 oleh dan antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III, sehingga PENGGUGAT telah mengetahui bahwa ada perbuatan hukum di Kantor TERGUGAT IV yaitu pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III;

Bahwa oleh karena TERGUGAT IV merupakan Notaris yang menerima order/perintah dari PENGGUGAT untuk melakukan perbuatan hukum bagi TERGUGAT II kepada TERGUGAT III dan PENGGUGAT juga mengetahui perbuatan hukum tersebut, maka telah terang dan jelas menurut hukum bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diperkarakan lagi (Exceptio Preemptoria), maka dengan sendirinya Gugatan PENGGUGAT aquo selesai/hapus dengan sendirinya, sehingga sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara aquo untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa – quad non – PENGGUGAT mendalilkan bahwa dirinya mendapatkan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa No. 48, masing-masing tertanggal 29 Juli 2009 kedua akta tersebut dibuat dihadapan Syafil Warman, SH, Notaris di Medan, namun, dalam perkara aquo, PENGGUGAT tidak menarik Notaris yang membuat akta perjanjian jual beli dan akta kuasa tersebut yaitu Syafil Warman, SH, sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat;

Bahwa dikarenakan PENGGUGAT tidak menarik Notaris yang membuat akta tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo, maka dalam perkara aquo menjadi kurang pihak, sehingga Gugatan PENGGUGAT dalam perkara aquo dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*;

Bahwa apabila Notaris Syafil Warman, SH, sebagai seorang Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta perjanjian jual beli dan akta kuasa dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, baik sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat barulah sengketa yang dipersalkan oleh PENGGUGAT dalam perkara aquo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI yang dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977, menyatakan bahwa :

“Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium”;

Bahwa dengan demikian, - quad non – PENGUGAT mendapatkan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II dengan menggunakan Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa No. 48, masing-masing tertanggal 29 Juli 2009 kedua akta tersebut dibuat dihadapan Syafil Warman, SH, Notaris di Medan, namun, Syafil Warman, SH, selaku Notaris & PPAT yang membuat akta tersebut tidak diikutsertakan dalam perkara aquo, maka Gugatan PENGUGAT menjadi kurang pihak karena mengandung cacat plurium litis consortium, dan sudah sepatut dan selayaknyalah bagi TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara aquo untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

D. Posita (Fundamentum Petendi) dan Petitum Dalam Gugatan Penggugat Berbeda Sehingga Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libellium)

Bahwa Gugatan PENGUGAT pada halaman 6 angka (2) telah meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V melakukan perbuatan melawan hukum, namun, di dalam posita Gugatan PENGUGAT dari halaman 1 s/d 6 tidak ada mendalilkan dan mengkualifikasikan perbuatan TERGUGAT IV yang mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan tidak dibuatnya kualifikasi perbuatan TERGUGAT IV di dalam dalil posita Gugatan PENGUGAT untuk menyatakan TERGUGAT IV melakukan perbuatan melawan hukum, maka Gugatan PENGUGAT mengandung cacat formil sebab bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku, sehingga Gugatan PENGUGAT menjadi kabur (*obscur libellium*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 58, menyatakan bahwa:

“Posita/Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijk grond*)”;

Bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap tersebut yang pada intinya menyatakan suatu gugatan dianggap lengkap apabila telah memenuhi 2 (dua) unsur sebagai syarat gugatan yaitu dasar hukum dan dasar fakta, apabila dikaitkan dengan perkara *aquo*, maka apa yang diminta oleh PENGGUGAT dalam petitum gugatannya pada halaman 6 angka (2) tersebut, telah nyata-nyata tidak ada diuraikan dan dikualifikasikan dalam posita Gugatan PENGGUGAT, perbuatan mana yang dilakukan TERGUGAT IV yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht-matigedaad*);

Bahwa perkara *aquo* yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya tidak didukung oleh posita, yang mana segala hal yang diminta PENGGUGAT dalam petitum Gugatan PENGGUGAT tidak pernah sama sekali disebutkan dalam posita gugatan, sehingga semakin memperlihatkan secara jelas dan nyata bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah cacat formil karena tidak mengkualifikasikan perbuatan melawan hukum TERGUGAT IV di dalam posita gugatannya;

Bahwa dengan demikian, telah terlihat secara jelas dan nyata bahwa antara Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi 2 (dua) unsur yaitu dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijk grond*), sehingga sudah sepatut dan selayaknyalah bagi TERGUGAT IV untuk memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara *aquo* kiranya berkenan dapat menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT IV mohon hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis dianggap telah dikemukakan dan diulangi sebagai dalil-dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara;

Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali yang dengan tegas TERGUGAT IV akui dalam perkara *aquo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perkara dengan Objek Perkara berupa sebidang tanah Grant Sultan S No.331 seluas $\pm 2.125 \text{ m}^2$ berikut segala sesuatu yang didirikan atau turutan-turutannya setempat dikenal dengan Jalan Kapten Patimura No. 439/157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dimana pada awalnya alas hak yang timbul di atas Objek Perkara dimaksud adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat an. Hartono Thomas yang terbit secara ilegal, namun telah dibatalkan melalui putusan-putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa adapun putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat an. Hartono Thomas adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN.Mdn., tertanggal 03 Maret 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 59/B/2009/PT.TUN-MDN., tertanggal 15 Juli 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/TUN/2009 tertanggal 09 Desember 2010;

Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat telah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu, maka TERGUGAT III yang merupakan Kakak Kandung TERGUGAT I yang telah melakukan pembayaran hak atas tanah Objek Perkara, selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2011, TERGUGAT II bersama-sama dengan PENGUGAT mendatangi Kantor TERGUGAT IV untuk melakukan perikatan hukum;

Bahwa pada tanggal 25 Juli 2011, hadir dihadapan TERGUGAT IV, pihak-pihak yang akan melakukan perikatan hukum, antara lain :

1. Bijaksana Ginting Suka atau disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGUGAT);

Bahwa Bijaksana Ginting Suka atau disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGUGAT) adalah Penerima Kuasa yang telah melakukan transaksi kepada Drs. H. Ismail Efendi, M.Si atas tanah Objek Perkara, namun, pembayaran tidak dilunasi oleh Drs. H. Ismail Efendi, M.Si selaku pembeli tanah Objek Perkara;

2. Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II);

Bahwa Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) adalah pemilik tanah Objek Perkara karena waris yang merupakan ahli waris dari Alm. Tengku



Ngah Said Mahdlar tertulis juga Syed Ngah Mahdar bin Mohammad bin Syahab yang telah meninggal dunia di Singapore pada tahun 1954, seperti ternyata dari Surat Keterangan Ahli Waris No. 470.632/1995, tertanggal 31 Juli 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat, dikaitkan dengan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 15 Desember 2004 yang dibuat oleh Tengku Syed Ali ahdar dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura dan Camat Tanjung Pura, dikaitkan lagi dengan Surat Keterangan Kematian tertanggal 15 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh M. Nafis, NIP. 400028767, Lurah Sei Bilah, Kecamatan Sei Lapan;

3. Amrick (ic. TERGUGAT I);

Bahwa Amrick (ic. TERGUGAT I) adalah pihak yang melakukan pembelian hak atas tanah Objek Perkara dari Penerima Kuasa yaitu Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT) dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.4.223.000.000,- (Empat Miliar Dua Ratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah) kepada Bijaksana Ginting Suka selaku Penerima Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II);

4. Sally Singgih (ic. TERGUGAT III);

Bahwa Sally Singgih (ic. TERGUGAT III) adalah Kakak Kandung Amrick (ic. TERGUGAT I) yang menerima pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II), dimana TERGUGAT III telah memohonkan hak milik di atas tanah Objek Perkara dan untuk itu telah terbit di atasnya alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat terdaftar an. Sally Singgih (ic. TERGUGAT III) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

5. Drs. H. Ismail Efendi, M.Si;

Bahwa Drs. H. Ismail Efendi, M.Si adalah pihak yang menerima tanah Objek Perkara dari Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT) dan hanya melakukan pembayaran Rp. 1.575.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dari yang diperjanjikan sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan Miliar Rupiah), dimana transaksi tersebut sebelum Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) melakukan pengalihan kepada Sally Singgih (ic. TERGUGAT III);

6. Muhammad Syafii;



Bahwa Muhammad Syafii adalah sebagai perwakilan Amrick (ic. TERGUGAT I) dalam menjalin hubungan dengan Pemilik Tanah yaitu Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dan Penerima Kuasa dari Pemilik Tanah yaitu Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT);

7. Iskandar;

Bahwa Iskandar adalah sebagai temennya Muhammad Syafii yang juga hadir pada saat pengalihan hak atas Objek Perkara dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) kepada Sally Singgih (ic. TERGUGAT III);

Bahwa dengan hadirnya pihak-pihak tersebut di atas, selanjutnya TERGUGAT IV sebelum Para Pihak akan melakukan perikatan untuk mengalihkan tanah Objek Perkara, TERGUGAT IV telah menanyakan kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT II apakah masih ada perikatan-perikatan hukum di atas tanah Objek Perkara yang telah diadakan oleh TERGUGAT II atau Pihak Lainnya yang berkepentingan, lalu PENGGUGAT dan TERGUGAT II menjelaskan kepada Para Pihak termasuk kepada TERGUGAT IV selaku Notaris bahwa terhadap tanah Objek Perkara tidak ada lagi perikatan di atas tanah Objek Perkara tersebut, dan hal tersebut juga dikuatkan dengan keterangan-keterangan dari PENGGUGAT sendiri yang menyatakan bahwa tanah Objek Perkara adalah milik dari TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT II berhak untuk mengalihkannya kepada siapapun juga termasuk diantaranya kepada TERGUGAT III sebagaimana dimaksud surat-surat yang telah dibuat oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT dan telah dilegalisir oleh TERGUGAT IV;

Bahwa oleh karena PENGGUGAT dan TERGUGAT IV menyatakan tidak ada lagi perikatan kepada siapapun juga, dimana TERGUGAT II dan PENGGUGAT telah membuat Surat Pernyataan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dengan Legalisasi No. 107/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011, Surat Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) kepada Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGGUGAT) dengan Legalisasi No. 108/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011, dan Surat Pembatalan Perjanjian oleh Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dan Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGGUGAT) dengan Legalisasi No. 109/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011, maka TERGUGAT IV membuat akta-akta pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III sebagaimana dimaksud Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 dan Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 120, masing-masing tertanggal 25 Juli 2009 dibuat dihadapan Notaris yang sama yaitu TERGUGAT IV;

Bahwa apabila pada saat terjadinya pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, PENGGUGAT ada menyatakan masih ada perikatan antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT, maka demi hukum secara profesi Notaris, TERGUGAT IV yang membuat akta-akta pengalihan tersebut pastilah tidak akan mau melaksanakan perikatan-perikatan hukum yang akan diadakan oleh dan diantara Pihak-Pihak saat itu;

Bahwa dikarenakan tidak adanya perikatan suatu apapun di atas tanah Objek Perkara yang disampaikan oleh Pihak-Pihak yang hadir pada saat itu termasuk oleh PENGGUGAT sendiri, maka TERGUGAT IV dengan pertimbangan-pertimbangan yang demikian tersebut di atas, membuat akta-akta pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III;

Bahwa dengan telah dialihkannya hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, dan pada waktu pembuatan akta tersebut, PENGGUGAT juga turut hadir di Kantor TERGUGAT IV selaku Notaris, maka PENGGUGAT patut mengetahui pengalihan hak atas tanah Objek Perkara yang dilakukan oleh TERGUGAT IV, dengan kata lain, PENGGUGAT mengetahui telah terjadi pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, ditambah lagi, PENGGUGAT telah menyatakan tidak ada lagi perikatanapapun di atas tanah Objek Perkara tersebut, baik kepada PENGGUGAT maupun kepada Pihak Lain, sehingga secara hukum PENGGUGAT telah menyetujui peralihan hak atas tanah dimaksud yang diadakan oleh dan diantara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III;

Bahwa apabila PENGGUGAT pada waktu itu, menyatakan keberatan dan menyebutkan bahwa sebelumnya telah pernah ada perikatanyang dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II berupa Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa No. 48 tertanggal 29 Juli 2009 dibuat dihadapan Syafil Warman, Notaris di Kota Medan, maka pengalihan antara TERGUGAT II kepada TERGUGAT III tidak akan pernah terjadi, sehingga dengan tidak adanya keberatan ataupun sanggahan dari PENGGUGAT yang hadir dan menyaksikan pada saat itu, secara hukum PENGGUGAT juga telah menyetujui pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, sehingga perikatan-perikatan hukum yang dibuat TERGUGAT IV, berupa :



1. Surat Pernyataan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dengan Legalisasi No. 107/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011;
2. Surat Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) kepada Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGGUGAT) dengan Legalisasi No. 108/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011;
3. Surat Pembatalan Perjanjian oleh Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dan Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. PENGGUGAT) dengan Legalisasi No. 109/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011;
4. Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tertanggal 25 Juli 2009 dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) kepada Sally Singgih (ic. TERGUGAT III);
5. Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120, masing-masing tertanggal 25 Juli 2009 dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) kepada Sally Singgih (ic. TERGUGAT III);

Adalah SAH dan mengikat kepada Pihak-Pihak yang membuatnya;

Bahwa selain hal tersebut juga perlu TERGUGAT IV jelaskan, bahwa yang membawa Pihak-Pihak yang hadir tersebut di atas yang terkait untuk mengadakan perikatan hukum dimaksud dihadapan TERGUGAT IV selaku Notaris adalah PENGGUGAT sendiri, karena TERGUGAT IV hanya kenal dengan pihak PENGGUGAT saja, sehingga bagaimana mungkin perikatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II dengan TERGUGAT III hanya peralihan hak atas tanah perkara tidak diketahui oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil gugatannya;

Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis di atas, telah jelas dan nyata secara hukum bahwa PENGGUGAT telah mengetahui dan memberikan persetujuan atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II dengan TERGUGAT III berupa peralihan tanah Objek Perkara, sehingga karenanya dalil Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT tidak mengetahui pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dengan menggunakan akta yang dibuat TERGUGAT IV adalah tidak benar adanya, sehingga PENGGUGAT dapat dikategorikan sebagai PENGGUGAT yang tidak beritikad baik;

Bahwa sehingga dengan dalil Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II masih ada hubungan hukum berupa Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa No. 48 masing-masing



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 29 Juli 2009 dibuat dihadapan Syafril Warman, SH, Notaris di Kota Medan adalah juga tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab PENGUGAT hadir pada saat pengalihan hak atas tanah Objek Perkara pada tanggal 25 Juli 2011 di Kantor TERGUGAT IV, artinya PENGUGAT mengetahui bahwa pada waktu itu akan terjadi pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III;

Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi di atas, maka tindakan yang telah dilakukan masing-masing oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V dalam peralihan hak atas tanah Objek Perkara, sehingga alas hak atas tanah Objek Perkara tersebut telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik yang terdaftar atas nama TERGUGAT III, tidaklah dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena semua proses peralihan hingga diterbitkannya Sertifikat Hak Milik di atas tanah Objek Perkara diketahui dan disetujui oleh PENGUGAT, dan begitu juga semua proses peralihan hak atas tanah Objek Perkara tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku dan diadakan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sehingga Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat terdaftar an. Sally Singgih (ic. TERGUGAT III) tidak dapat dicabut ataupun dibatalkan karena prosedur pengalihan, permohonan maupun peningkatan haknya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan;

Bahwa dikarenakan PENGUGAT mengetahui pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, malahan PENGUGAT yang menjelaskan kepada TERGUGAT IV bahwa pengalihan dilakukan dari TERGUGAT II karena TERGUGAT II-lah sebagai pemilik yang sah hak atas tanah Objek Perkara dimaksud dan tidak ada lagi perikatan apapun di atas tanah Objek Perkara, maka Gugatan PENGUGAT sudah patut dan layak bagi TERGUGAT IV untuk bermohon kehadiran Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara aquo untuk menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard);

Bahwa secara hukum, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, yang telah diuraikan secara yuridis terkait pengalihan Objek Sengketa dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, maka sangat berdasarkan hukum kiranya TERGUGAT IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Yang Memeriksa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili, dan Memutus Perkara *aquo* berkenan dapat memberikan dan membuat putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Tergugat-V telah mengajukan jawaban dengan suratnya tertanggal 12 Januari 2016, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Tentang Penggugat Tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas.

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai Pemilik sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas 2.215 M² berikut segala sesuatu yang didirikan atau berada diatas sebidang tanah tersebut setempat dikenal dengan Jalan Kapiten Pattimura No. 439/157, Kelurahan Darat Kecamatan Medan Baru, Kota Medan” sebagaimana dimaksud dalam akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akta Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Syafil Warman, SH Notaris di Medan dan meminta untuk menyatakan tidak sah sertifikat Hak Milik No.478/Darat.
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas hukum sebagai Penggugat dikarenakan terhadap sertifikat Hak Milik No. 478/Darat telah terdaftar atas nama Sally Singih dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat ;
- Bahwa untuk menyatakan diri sebagai yang berhak atas obyek perkara seharusnya Penggugat harus dapat menunjukkan alas hak kepemilikan obyek perkara sehingga terhadap pengakuan Para Penggugat yang



menyatakan bahwa pemilik sebidang tanah Grant Sultan No. 331 seluas 2.215 M² Tersebut haruslah ditolak.

- Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas berkaitan dengan belum adanya dasar hukum pemilikan yang sah atas tanah obyek perkara yang diakui oleh Penggugat, sehingga para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan a quo dan menurut hukum Para Penggugat tidak berhak atas tanah terperkara, karena yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam Sertifikat aquo.
- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat V menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R. I No. 442 K/ Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang ama pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain : “Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

2. Tentang Eksepsi Ne Bis In Idem.

- a). Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat juga sebelumnya pernah menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang terdaftar dengan register No. 61/G/2008/PTUPN-MDN dalam perkara antara Tengku Syed Ali Mahdar (sebagai Penggugat) melawan kantor Pertanahan Kota Medan (sebagai Tergugat) dan Hartono Thomas (sebagai Tergugat II Intervensi) yang telah mendapat putusan tanggal 03 Maret 2009, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Dalam pokok perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat tanggal 30 Maret 1994 atas nama Hartono Thomas yang terletak di Jalan Pattimur No. 157/439 Medan, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, KotaMadya Medan seluas 2.215 M2
- Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat tanggal 30 Maret 1994 atas nama Hartono Thomas yang terletak di Jalan Pattimura No. 157/439 Medan, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru,KotaMadya Medan seluas 2.215 M2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.239.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;
- 2. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN-MDN tanggal 03 Maret 2009 tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat) dan Hartono Thomas (Tergugat II Intervensi) telah mengajukan upaya hukum banding dan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan putusan No. 59/B/2009/PT-TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009, telah membuat putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :
 - Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II ;
 - menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 61/G/2008/PTUN-MDN tanggal 03 Maret 2009 yang dimohonkan Banding ;
 - Menghukum Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;
- 3. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No.59/B/2009/PT-TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009 tersebut Hartono Thomas (Tergugat II Intervensi/Pembanding II) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat/Pembanding I) telah mengajukan upaya hukum Kasasi dan oleh Mahkamah Agung R.I dengan putusan No. 411 K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
 - Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I :Hartono Thomas dan Pemohon Kasasi II : Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tersebut;
 - Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;
- 4. Bahwa berdasarkan surat keterangan No. W1-TUNI/463/AT.02.07/VI/2011 tanggal 23 Juni 2011, diterangkan bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I No.411 K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 59/B/2009/PT-TUN-MDN tanggal 03 Maret 2009, telah diberitahukan kepada para pihak yang bersengketa sesuai dengan Surat Pemberitahuan Putusan Kasasi tanggal 31 Mei 2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga sesuai dengan ketentuan Undang-undang, maka putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkacht Van Gewijsde)

b). Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 478/Darat terdaftar atas nama Sally Singgih sebelumnya juga pernah diajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Palembang dengan register perkara No. 88/Pdt.G/2014/PN.PLG antara T. Sari Alam H.Sihaloho,Dkk sebagai Penggugat melawan Susan alias Kho Kim Buan sebagai Tergugat I, Saber Albert Tarigan sebagai Tergugat II, Ahli Waris Prof. Tengku Zulkarnaen, SH sebagai Tergugat III, Tengku Syed Ali Mahdar sebagai Tergugat IV, Tengku Syed Usman Mahdar sebagai Tergugat V, Tengku Putra Azis sebagai Tergugat VI, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai turut Tergugat I, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Utara sebagai Turut Tergugat II, dan Nurdelia Tutupuli, SH sebagai Turut Tergugat III, dan telah diputus dengan amar putusan :

a. Menyatakan gugur gugatan Pengugat No.88/Pdt.G/2014/PN.Plg tanggal 28 Mei 2014 ;

b. Menghukum Pengugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.226.000,- (satu juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Bahwa Tergugat V Menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat V dibawah ini ;
2. Bahwa benar Tergugat V telah membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat terdaftar atas nama Hartono Thomas berdasarkan Surat Kuasa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4/Pbt/BPN RI/2013 tanggal 4 Agustus 2013 sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN-MDN tanggal 03 maret 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 59/BDG/2009/PT.TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.411 K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010 jo. Surat Keterangan No. W1-TUN1/463/AT.02.07/VI/2011 tanggal 23 Juni 2011 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar Tergugat V menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 00478/Darat terdaftar atas nama Sally Singgih diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 139/HM/BPN.12.71.2015 tanggal 29 Januari 2015 yang berdasarkan Surat Ukur No. 00001/Darat/2014 tanggal 11 Februari 2015 dengan luas 2.094 M² ;
4. Bahwa adapun dasar perolehan Sally Singgih atas Sertipikat Hak Milik No.00478/Darat adalah sebagai berikut :
 - a. Buku Grant Sultan No. 331, tanah tersebut telah dikuasai oleh Tengku Said Ngah Mandar ;
 - b. Surat Keterangan Kematian tanggal 15 Mei 2006, diterangkan Tengku Ngah Syed Mahdar dan Tengku Thariah telah meninggal Dunia masing-masing tahun 1973 dan tahun 1941 dengan meninggalkan Ahli Waris yang berhak atas harta peninggalannya yaitu Tengku Syed Abu bakar Mahdar (telah meninggal dunia di Bogor pada tahun 1997 dan tidak kawin,) Tengku Syed Taufik Afiah Mahdar (telah meninggal dunia di Medan pada tahun 1948 dan tidak kawin), Tengku Syed Afiah Mahdar (telah meninggal dunia di Medan pada tahun 1996 dan tidak mempunyai keturunan), Tengku Syed Jafar Mahdar (telah meninggal dunia di Medan pada tahun 1993 demikian juga istrinya dan anak satu-satunya telah meninggal dunia), Tengku Syed Amanah Mahdar (telah meninggal dunia pada tahun 1980 dan tidak kawin), Tengku Syed Mustafa Mahdar (telah meninggal dunia pada tahun 1988 di Malaysia, demikian juga istrinya dan anak satu-satunya telah meninggal dunia), Tengku Syed Usman Mahdar (telah meninggal dunia pada tahun 1990 di Malaysia), demikian juga istrinya dan anak satu-satunya telah meninggal dunia), Tengku Syed Abdul Karim Mahdar (telah meninggal dunia pada tahun 1995 di Jakarta dan tidak mempunyai anak), Tengku Syed Salahuddin Mahdar (telah meninggal dunia pada tahun 1992 dan tidak kawin), Tengku Syeged Umar Mahdar (telah meninggal dunia pada tahun 1986, demikian juga istrinya telah meninggal dunia serta mempunyai anak satu orang yang juga telah meninggal dunia), Tengku Syed Faizah Mahdar (telah meninggal dunia pada tahun 1991 di Malaysia dan tidak kawin, dan Tengku Syed Ali Mahdar (masih hidup) sehingga dengan demikian ahli waris satu-satunya dari Almarhum tengku Ngah Said Mahdar dan Almarhumah Tengku Thahriah adalah Tengku Syed Ali Mahdar, sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan No.470-976/SK/2005 tanggal 06 Nopember 2006 ;



- c. Bahwa tanah yang dimohon tersebut pernah menjadi objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang terdaftar dengan register No.61/G/2008/PTUN-MDN dalam perkara antara Tengku Syed Ali Mahdar (sebagai Penggugat) melawan Kantor Pertanahan Kota Medan (sebagai Tergugat) dan Hartono Thomas (sebagai Tergugat II Intervensi) yang telah mendapat putusan tanggal 03 Maret 2009, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 - Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 291/Darat tanggal 30 Maret 1994 atas nama Hartono Thomas yang terletak di Jalan Pattimura No.157/439 Medan, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, KotaMadya Medan seluas 2.215 M² ;
 - Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat tanggal 30 Maret 1994 atas nama Hartono Thomas yang terletak di Jalan Pattimura No. 157/439 Medan, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kotamadya Medan Seluas 2.215 M² ;
 - Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.239.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah) ;
- d. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN-MDN tanggal 03 Maret 2009 tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat) dan Hartono Thomas (Tergugat II Intervensi) telah mengajukan upaya hukum banding dan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan No. 59/B/2009/PT-TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009, telah membuat putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :
- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II ;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN-MDN tanggal 03 Maret 2009 yang dimohonkan banding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;
- e. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No.59/B/2009/PT-TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009 tersebut Hartono Thomas (Tergugat/Pembanding I) telah mengajukan upaya hukum kasasi dan oleh Mahkamah Agung R.I dengan Putusan No.411 K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
 - Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I : Hartono Thomas dan Pemohon Kasasi II : Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Tersebut ;
 - Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;
- f. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No.W1-TUNI/463/AT.02.07/VI/2011 tanggal 23 Juni 2011, diterangkan bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I No. 411 K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No.59/B/2009/PT.TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN-MDN tanggal 03 Maret 2009, telah diberitahukan kepada para pihak yang bersengketa sesuai dengan Surat Pemberitahuan Putusan Kasasi tanggal 31 Mei 2011 sehingga sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, maka putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) ;
- g. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4/Pbt/BPN-RI/2013 tanggal 02 Agustus 2013, telah memutuskan mencabut Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Mei 1992 No.340/HGB/BPN/92 dan Thomas seluas 2.215 M2, sesuai dengan Surat ukur tanggal 08 Maret 1997 No.1198/1994 yang terletak di Jalan Kapiten Pattimura No.157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan menyatakan sertifikatnya tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak yang sah ;
- h. Bahwa berhubung karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat tersebut tidak dapat ditarik dari peredaran karena tidak diserahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak walaupun telah disurati dengan surat No.169712.71-600/X/2013 tanggal 10 Oktober 2013 dan No.3030/600-12.71/IX/2011 tanggal 15 September 2011, maka perihal pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat tersebut telah diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Kepada Khalayak ramai sesuai dengan Pengumuman No.1318/Peng.12.71/2013 tanggal 25 Nopember 2013, yang dimuat dalam Surat Kabar Harian Waspada dan Harian Portibi terbitan Medan masing-masing tanggal 27 Nopember 2013 dan tanggal 28 Nopember 2013 ;

- i. Akta penjualan, Pembelian dan Penyerah Hak No.3 tanggal 06 Januari 2014, Tengku Syed Ali Mahdar ditulis dan disebut juga Tengku Said Ali Bin Tengku Ngah Said Madlar telah menerima ganti rugi garapan atas tanah seluas 2.215 M2 tersebut dari Sally Singgih (Pemohon) ;
- j. Surat Pernyataan penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 07 April 2014, Sally Singgih (Pemohon) menyatakan bahwa tanah tersebut dikuasai sejak tanggal 06 Januari 2014 dan tidak ada sengketa dengan pihak lain ;
- k. Bahwa terhadap tanah yang dimohonkan terdapat sanggahan dari Erdi karo-karo, Sarjana Hukum, sanggahan dimaksud hanya menyangkut pembayaran honor selaku kuasa hukum dalam beracara mengenai perkara No.411 K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 59/B/2009/PT.TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009 Jo. Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.61/G/2008/PTUN-MDN tanggal 03 Maret 2009 ;
- l. Bahwa Hartono Thomas mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Palembang dengan register No.88/Pdt.G/2014/PN.PLG antara T.Sari Alam H.Sihaloho, Dkk sebagai Penggugat melawan Susan alias Kho Kim Buan sebagai Tergugat I, Saber Albert Tarigan sebagai Tergugat II, Ahli Waris Prof. Tengku Zulkarnaen, SH sebagai Tergugat III, Tengku Syed Ali Mahdar sebagai Tergugat IV, Tengku Syed Usman Mahdar sebagai Tergugat V, Tengku Putra Azis sebagai Tergugat VI, Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Sumatera Utara sebagai Turut Tergugat II, dan Nurdelia Tutupuli, SH sebagai Turut Tergugat III, dengan Amar putusan :

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

1. Menyatakan gugur gugatan Penggugat No. 88/Pdt.G/2014/PN.Plg tanggal 28 Mei 2014 ;

2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.1.226.000,- (satu juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan terhadap sertipikat aquo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 Ayat 1 dan 2 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Pasal 14, Pasal 23 Ayat a Point 1, Pasal 24 Ayat 1, Pasal 25 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data Yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan Sertipikat Aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti atas tanah ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

– Menerima eksepsi dari Tergugat V untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan tanggal 20 April 2016 Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Tentang Eksepsi :

– Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI / REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp. 2.369.000,- (dua juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut oleh Belinun Sembiring, SH., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan secara sah kepada Sahat Maruba Samosir, SH., Kuasa Tergugat IV dan kepada Tergugat V masing-masing pada tanggal 24 Mei 2016 serta sebagaimana masing-masing Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn.;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut para Pembanding I,II,II semula para Tergugat I,II,III melalui kuasa hukumnya Harafuddin Sihombing, SH., telah mengajukan banding berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 67/2016 tanggal 29 April 2016 yang dibuat oleh SUGENG WAHYUDI, S.H, M.M, Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016 dan telah diberitahu kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 Mei 2016, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2016 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat V pada tanggal 27 Mei 2016 ;

Menimbang bahwa terhadap banding tersebut Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 3 Juni 2016 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 2 Juni 2016 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan secara sah kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Juni 2016, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 17 Juni 2016 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat V pada tanggal 17 Juni 2016 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, maka Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat IV, telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 31 Agustus 2016 dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 September 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat I,II,III pada tanggal 11 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat V pada tanggal 11 Oktober 2016;

Menimbang bahwa terhadap banding tersebut Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Mamori Banding tertanggal 1 September 2016 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 September 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat I,II,III pada tanggal 11 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 11 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat V pada tanggal 11 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa BELINUN SEMBIRING, S.H, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah memberitahukan secara sah kepada Kuasa Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat masing-masing pada tanggal tanggal 30 Mei 2016 dan kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 17 Juni 2016 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat V pada tanggal 27 Mei 2016 untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak tersebut diatas guna mempelajari berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak setelah diterimanya pemberitahuan ini masing-masing, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding I,II,III semula Para Tergugat I,II,III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dalam pasal 7 UU No. 20 Tahun 1947 dan pasal 199 RBG, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016;

Menimbang bahwa Kuasa Para Pembanding I,II,III semula Para Tergugat I,II,III menolak putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016 tersebut dengan alasan yang selengkapanya seperti tersebut dalam memori bandingnya 20 Mei 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

TENTANG EKSEPSI

- Bahwa secara terbatas dan tidak secara komprehensif, Judex Factie tingkat pertama memberi pertimbangan sebagaimana putusan halaman 104 yang menguraikan ;

"Menimbang, bahwa dengan demikian ada ketidakjelasan / pertentangan / kekaburan antara hal-hal yang menjadi dasar gugatan yaitu "adanya perjanjian" antara Penggugat dengan Tergugat II dan dilanjutkan dengan "adanya perjanjian" dengan Tergugat I dengan petitum gugatan Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan melawan Hukum (Onrecht matigedaad), karena seharusnya Penggugat mendasarkan gugatan pada adanya Wanprestasi (ingkar Janji);

"Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat gugatan Penggugat adalah kabur sehingga Eksepsi Para Tergugat dapat dikabulkan;

- Bahwa untuk menganalisa pertimbangan Judex factie tersebut, maka tentunya PARA PEMBANDING akan mengurai dalil-dalil Eksepsi utamanya tentang dalil Eksepsi Gugatan Kabur yang diajukan para TERGUGAT pada persidangan tingkat Pertama dengan mengacu pada uraian Tentang Hukumnya amar putusan pada halaman 101 – halaman 102 sebagai berikut:
 - PARA PEMBANDING (ic. TERGUGAT 1,2 dan 3) mengajukan Eksepsi Obscur Liebel dengan dalil *"di dalam gugatan memasukkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tapi tidak ada satu dalilpun dari gugatan Penggugat yang merangkai perbuatan melawan hukum yang dilakukan masing-masing Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III"*



- TURUT TERBANDING 1 (ic. TERGUGAT IV) tidak ada mengajukan Eksepsi Obscuur Liebel
- TURUT TERBANDING 2 (ic. TERGUGAT V) tidak ada mengajukan Eksepsi Obscuur Liebel
- Bahwa dengan dasar pertimbangan sebagaimana halaman 101 – 102 putusan dibandingkan dengan pertimbangan konklusif pada halaman 104 putusan, maka terbukti Judex Factie telah memberi putusan secara salah dan tidak sesuai hukum dengan fakta sebagai berikut:
 - Judex Factie tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang sama sekali *irrelevant* dengan dalil Eksepsi yang diajukan oleh PARA TERGUGAT;
 - Judex Factie tingkat pertama sama sekali tidak mendasarkan putusannya pada hukum positif atau peraturan-peraturan tertentu secara spesifik;
 - Judex Factie tingkat pertama telah mengabulkan eksepsi secara *Ultrapetita* dimana Judex Factie mengabulkan Eksepsi yang sama sekali tidak didalilkan oleh PARA TERGUGAT pada persidangan tingkat pertama;

TENTANG POKOK PERKARA

- Bahwa Tentang Pokok Perkara, Judex Factie tingkat pertama pada halaman 104 putusannya secara konklusif memberikan pertimbangan :

“Menimbang, bahwa karena Eksepsi Para Tergugat dikabulkan maka gugatan PENGGUGAT dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima”
- Bahwa sebagaimana dalil PARA PEMBANDING pada bagian Tentang eksepsi di atas, jelas-jelas Judex factie telah keliru mengabulkan Eksepsi Para Tergugat, sehingga semestinya Judex Factie tingkat pertama memeriksa fakta persidangan dalam pokok perkara sehingga berdasar bagi Judex Factie tingkat pertama untuk menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Bahwa dalam persidangan tingkat pertama, terungkap fakta dimana PENGGUGAT (ic. TERBANDING) sama sekali telah gagal dan tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan ketidak mampuannya



mengajukan bukti terkait dan sama sekali tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil gugatannya meskipun telah diberikan waktu yang cukup;

- Bahwa oleh karena Judex Factie tingkat pertama sama sekali tidak memeriksa fakta persidangan, maka PARA PEMBANDING dalam Memori banding a quo mohon kepada Majelis Hakim tinggi untuk memeriksa pokok perkara dengan temuan fakta hukum sebagai berikut:

PENULISAN PIHAK-PIHAK DALAM PERKARA

- PENGGUGAT adalah TERBANDING
- TERGUGAT I adalah PEMBANDING 1
- TERGUGAT II adalah PEMBANDING 2
- TERGUGAT III adalah PEMBANDING 3

FAKTA PERSIDANGAN

Bahwa adapun fakta persidangan yang sama sekali tidak diperiksa dan dipertimbangkan oleh Judex Factie tingkat pertama yang menyebabkan kekeliruannya dalam memberikan putusan dalam perkara a quo adalah sebagai berikut:

A. BUKTI PENGGUGAT

1. Bukti P-1 (A) : 1 (satu) set foto copy **Akte Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009** yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Medan yang merupakan jual beli "**objek perkara**" antara Tergugat II selaku penjual dengan Penggugat selaku Pembeli.

Bukti P-1 (B) : 1 (satu) set foto copy **Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009** yang merupakan pemberian kuasa oleh Tergugat II selaku pemberi kuasa kepada Penggugat selaku penerima kuasa.

2. Bukti P-2 (A) : 1 (satu) set foto copy **Akte Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tanggal 25 Juli 2011** yang merupakan transaksi jual beli "**objek perkara**" antara Tergugat II selaku Penjual dengan Tergugat III selaku pembeli.

Bukti P-2 (B) : 1 (satu) set foto copy **Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 120 Tanggal 25 Juli 2011** yang



merupakan transaksi jual beli antara Tergugat II selaku Penjual dengan Tergugat III selaku pembeli.

3. Bukti P-3 (A) : 1 (satu) set foto copy **Akte Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 13 Agustus 2009** yang merupakan pengikatan jual beli atas "**objek perkara**" antara Penggugat dengan Drs. Haji Ismail Efendy, Msi.

Bukti P-3 (B) : 1 (Satu) set foto copy **Akte Kuasa No. 21 tanggal 13 Agustus 2009** yang merupakan pemberian kuasa oleh Penggugat kepada Drs. Haji Ismail Efendy, Msi. Akte ini merupakan bahagian yang tidak dipisahkan dengan Akte Pengikatan Jual Beli No. 20 keduanya tanggal 13 Agustus 2009.

Bukti P-3 (C) : 1 (satu) set foto copy **Akte Pembatalan No. 98 tanggal 29 Juli 2011** yang merupakan pembatalan terhadap Akte Perjanjian Jual Beli No. 20 dan Akte Kuasa No. 21 keduanya tanggal 13 Agustus 2009.

4. Bukti P-4 (A) : 1 (satu) lembar foto copy **Surat Pernyataan tertanggal 11 Mei 2011** yang merupakan pernyataan Penggugat untuk menjual "**objek perkara**" kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) berikut penerimaan uang panjar oleh Penggugat dari Tergugat I.

Bukti P-4 (B) : 1 (satu) set foto copy **Bukti Penerimaan Uang/transfer Bank** yang merupakan pembayaran panjar bertahap yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan Drs. Haji Ismail Efendy, Msi untuk pembelian "**Objek perkara**".

B. BUKTI TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III

1. **Fotocopy Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa, antara Tengku Syed Ali Mahdar dengan Bijaksana Ginting, tertanggal 6 Juni 2008 ;**
Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di kantor pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II, III - 01 ;**
2. **Fotocopy Surat Pembatalan antara Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dengan Bijaksana Ginting (ic. PENGGUGAT) yang dilegalisasi dihadapan Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH.Sp.N (ic.**



TERGUGAT IV) sesuai Legalisasi Nomor : 109/Leg/TPS/VII/2011, tanggal 25 Juli 2011;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di Kantor Pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II,III - 02 ;**

- 3. Fotocopy Surat Pernyataan dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) tanggal 25 Juli 2011 dan dilegalisasi dihadapan Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH.Sp.N (ic. TERGUGAT IV) sesuai Legalisasi Nomor: 107/Leg/TPS/VII/2011, tanggal 25 Juli 2011;**

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di kantor pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II, III - 03 ;**

- 4. Fotocopy Surat Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) kepada Bijaksana Ginting (ic. PENGGUGAT) tanggal 25 Juli 2011 dan dilegalisasi dihadapan Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH.Sp.N (ic. TERGUGAT IV) sesuai Legalisasi Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011, tanggal 25 Juli 2011;**

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II,III - 04 ;**

- 5. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No : 119, tertanggal 25 Juli 2011 pukul 13.00 wib, antara TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II) dengan SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT III), dihadapan Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH.Sp.N (ic. TERGUGAT IV);**

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II, III - 05 ;**

- 6. Fotocopy Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No : 120, tertanggal 25 Juli 2011 pukul 13.20 wib, antara TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II) dengan SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT III), dihadapan Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH.Sp.N (ic. TERGUGAT IV);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II, III - 06 ;**

7. Fotocopy FOTO SALLY SINGGIH (ic. Tergugat III) menyerahkan uang kepada Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Tergugat II) disaksikan oleh Bijaksana Ginting (ic. Penggugat);

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II, III - 07;**

8. Fotocopy Surat Pernyataan dan Pembatalan Kuasa an. TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II), tanggal 03 Nopember 2012 dan dilegalisasi dihadapan Notaris Elza Mawarni, SH sesuai Legalisasi No. 583/W/IX/2013 tanggal 02 September 2013;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II,III - 08 ;**

9. Fotocopy Putusan Nomor : 61/G/2008/PTUN-Mdn, tanggal 03 Maret 2009 antara Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan,Dkk (ic. TERGUGAT V) sebagai Tergugat;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II, III - 09 ;**

10. Fotocopy Putusan Nomor : 59/B/2009/PT.TUN-MDN tanggal 15 Juli 2009 antara Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan,Dkk (ic. TERGUGAT V) sebagai Pembanding melawan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) sebagai Terbanding;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik **diberi tanda Bukti T I,II, III - 10 ;**

11. Fotocopy Putusan Nomor : 411 K/TUN/2009, tanggal 09 Desember 2010 antara HARTONO THOMAS sebagai PEMOHON KASASI I dan



Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. TERGUGAT V) sebagai PEMOHON KASASI II melawan TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II) sebagai Termohon Kasasi;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di Kantor Pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang alat bukti yang sempurna/autentik
..... *diberi tanda Bukti T I,II, III - 11 ;*

12. Fotocopy Surat Keterangan Inkracht Nomor : W1-TUN1/463/AT.02.07/VI/2011, Tertanggal 23 Juni 2011 antara TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II) sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. TERGUGAT V) sebagai Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi II;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik
..... *diberi tanda Bukti T I,II, III - 12 ;*

13. Fotocopy Putusan Nomor : 144/Pdt.G/2009/PN.Mdn, tanggal 29 Maret 2010 antara Hartono Thomas sebagai Penggugat melawan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) sebagai Tergugat;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik
..... *diberi tanda Bukti T I,II, III - 13 ;*

14. Fotocopy Putusan Nomor : 276/PDT/2011/PT.MDN, tanggal 18 Oktober 2011 antara Hartono Thomas sebagai Penggugat/Pembanding melawan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) sebagai Tergugat/Terbanding;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik
..... *diberi tanda Bukti T I,II, III - 14 ;*

15. Fotocopy Putusan Nomor : 88/Pdt.G/2014/PN.Plg tanggal 18 Desember 2014 antara Hartono Thomas sebagai Penggugat melawan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) sebagai Tergugat IV;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di Kantor Pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA**, dan oleh karenanya



merupakan alat bukti yang alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 15 ;**

- 16. Fotocopy Surat Kuasa No. 72 tanggal 26 September 2013, antara TENGKU SYED ALI MAHDAR (ic. TERGUGAT II) dengan SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT III) yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Elza Mawarni, SH;**

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 16 ;**

- 17. Fotocopy Surat Perihal Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, Pada Tanggal 6 Mei 2014;**

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di Kantor Pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA** yang mana **ASLINYA** di warkah Kantor Pertanahan Kota Medan (ic.TERGUGAT V), dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 17 ;**

- 18. Fotocopy Peta Bidang Tanah No PBT : 376/2014 tanggal 18 Februari 2014 atas Pemohon Sally Singgih (ic. TERGUGAT III) dengan NIB. 00560 dan Tanah yang dimohon seluas 2094 m², tanggal 07 Maret 2014;**

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di Kantor Pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA** yang mana **ASLINYA** di warkah Kantor Pertanahan Kota Medan (ic.TERGUGAT V), dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 18 ;**

- 19. Fotocopy Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/Pbt/BPN RI/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 291/Darat atas nama Hartono Thomas atas tanah Terletak Di Jalan Kapiten Pattimura Nomor. 157 Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, pada tanggal 2 Agustus 2013;**

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di Kantor Pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA** yang mana **ASLINYA** di warkah Kantor Pertanahan Kota Medan (ic.TERGUGAT V), dan oleh



karenanya merupakan alat bukti yang alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 19 ;**

20. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. TERGUGAT V) No: 139/HM/BPN-12.71/2015 Tentang Pemberian Hak Milik atas nama SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT III), atas tanah Di Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Pada tanggal 29 Januari 2015;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen di Kantor Pos yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN FOTOCOPYNYA** yang mana **ASLINYA** di warkah Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. TERGUGAT V), dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 20 ;**

21. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00478/Kel. Darat, tanggal 18 Februari 2015, jo. Surat Ukur Nomor : 00001/DARAT/2014, tanggal 11 Februari 2015, seluas 2094 m² (dua ribu sembilan puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Pemegang Hak SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT III), yang terletak di Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 21 ;**

22. Fotocopy Putusan No: 10/G/2015/PTUN-MDN, Tanggal 08 Juli 2015 antara Hartono Thomas (Penggugat) Lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. TERGUGAT V) sebagai Tergugat dan SALLY SINGGIH (ic. TERGUGAT II) sebagai Tergugat II Intervensi;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III - 22 ;**

23. Fotocopy Putusan No: 154/B/2015/PT.TUN-MDN, Tanggal 10 Desember 2015 antara Hartono Thomas (Pembanding) Lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. TERGUGAT V) sebagai Terbanding & Sally Singgih (ic. TERGUGAT III) sebagai Terbanding ;

Yang telah dibubuhi materai, dinazegelen dan dilegalisir di Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/autentik
..... **diberi tanda Bukti T I,II, III – 23 ;**

C. BUKTI TERGUGAT IV

1. **Fotocopy Surat Pernyataan Tengku Syed Ali Mahdar Kepada Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS dengan Legalisasi No. 107/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2012, yang telah dinazegelen di kantor pos setempat dan dilegalisir secara sah sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-1;**
2. **Fotocopy Surat Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar kepada Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS dengan Legalisasi No. 108/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2012, yang telah dinazegelen di kantor pos setempat dan dilegalisir secara sah sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-2 ;**
3. **Fotocopy Surat Pembatalan Perjanjian oleh Tengku Syed Ali Mahdar dan Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS dengan Legalisasi No. 109/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011, yang telah dinazegelen di kantor pos setempat dan dilegalisir secara sah sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-3 ;**
4. **Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tertanggal 25 Juli 2011 dari Tengku Syed Ali Mahdar kepada Sally Singgih, yang telah dinazegelen di kantor pos setempat dan dilegalisir secara sah sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-4 ;**
5. **Fotocopy Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120, tertanggal 25 Juli 2011 dari Tengku Syed Ali Mahdar kepada Sally Singgih, yang telah dinazegelen di kantor pos setempat dan dilegalisir secara sah sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-5 ;**

D. BUKTI TERGUGAT V

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 00478/Darat terdaftar atas nama Sally Singgih diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 139/HM/BPN. 12.71.2015 tanggal 29-01-2015 sesuai Surat Ukur No. 00001/Darat/2014 tanggal 11-02-2015 seluas 2.094 M².



E. PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK ADA MENGAJUKAN SAKSI MESKIPUN SUDAH DIBERIKAN WAKTU YANG CUKUP;

F. SAKSI YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

1. ISKANDAR, Tempat/Tgl Lahir: Pematang Siantar, 24 Oktober 1960, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jln. Cengkeh 5 No. 1 Perumnas, Kel. Mangga, Kec. Medan Tuntungan, Kota Medan.

Dibawah sumpah saksi menerangkan :

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Amrick (ic. TERGGUGAT I) sejak tahun 2010;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Amrick (ic. TERGUGAT I) sewaktu jual beli tanah yang berada di Jln. Patimura \pm 2000 M²;
- Bahwa saksi menerangkan kalau Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT) menawarkan tanah yang berada di Jl. Pattimura dengan luas \pm 2000 M² kepada saksi termasuk kepada siapa yang mau membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2011 Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT) menawarkan tanah untuk dijual kepada saksi;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu menawarkan tanah tersebut Bijaksana Ginting memperlihatkan Fotocopy Surat Tanah Grant Sultan atas nama Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) bukan atas nama Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT);
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang ditawarkan oleh Bijaksana Ginting Suka (PENGGUGAT) \pm Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan tanah tersebut laku dijual dan pembelinya adalah Sally Singgih (ic. TERGUGAT III);
- Bahwa saksi menerangkan kalau Sally Singgih (ic. Tergugat III) mempunyai adek/saudara yaitu bernama Amrick (ic. TERGUGAT I) untuk membantu dan mewakili Sally Singgih (ic. TERGUGAT III) dalam hal mengurus jual beli tanah dan melakukan transaksi;
- Bahwa pada tanggal 11 Maret 2011 Amrick (ic. Tergugat I) membayarkan uang jual beli tanah Grant Sultan yang berada di Jl. Pattimura kepada Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT) selaku



kuasa dari Syed Ali Mahdar (ic. TERGUGAT II) dan yang membeli tanah tersebut adalah Sally Singgih (Tergugat III) tapi diwakilkan kepada Amrick (Tergugat I);

- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 11 Mei 2011 pembayaran jual beli tanah Grant Sultan antara Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) dengan Tergugat yaitu pake kwitansi/tanda terima sebagai DP sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan bahwa pada tanggal 18 Mei 2011 Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) menerima uang dari Amrick (Tergugat I) sebesar Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan bahwa pada tanggal 01 Juli 2011 Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) menerima uang dari Amrick (Tergugat I) sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan bahwa pada tanggal 25 Juli 2011 Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) menerima uang dari Amrick (Tergugat I) sebesar Rp. 2,5 Milyard;
- Bahwa saksi menerangkan jumlah total uang yang diterima Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) dari Amrick (Tergugat I) sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 25 Juli 2011, jual beli tanah yang dilakukan antara Sally Singgih (Tergugat III) dengan Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) dibuat berdasarkan pengikatan Akta di Notaris Teguh Perdana Sulaiman (ic. TERGUGAT IV);
- Bahwa saksi menerangkan yang menguasai tanah tersebut adalah Sally Singgih (Tergugat III) dan diatas tanah tersebut ada bangunan tua dan ada penghuninya;
- Bahwa saksi menerangkan setahu saksi kalau surat tanah Grant Sultan tersebut sudah menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sally Singgih (Tergugat III);
- Bahwa saksi menerangkan pada waktu jual beli tanah Grant Sultan tersebut saksi mendapat bagian uang komisi dari Bijaksana Ginting Suka (Penggugat);
- Bahwa saksi menerangkan kalau uang sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) tidak tahu lagi;
- Bahwa saksi menerangkan Bijaksana Ginting Suka (ic. PENGGUGAT) tidak ada keberatan pada saat transaksi jual beli tanah



antara Sally Singgih (Tergugat III) dengan Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) dan pengikatan di Notaris karena Bijaksana Ginting Suka ada pada saat itu;

- Bahwa saksi menerangkan yang menunjuk Notaris kepada Sally Singgih dengan Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) adalah Bijaksana Ginting Suka (Penggugat);
- Bahwa saksi menerangkan pada waktu melakukan pengikatan Akta Notaris yang hadir Bijaksana Ginting Suka (Penggugat), Sally Singgih (Tergugat III), Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II), Amrick (Tergugat I), Muhammad Syafi'i dan saksi;
- Bahwa saksi menerangkan pada waktu melakukan pengikatan Akta Jual Beli di Notaris, terlebih dahulu Notaris mempertanyakan apakah tanah tersebut ada terkait dengan yang lain;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa pada waktu pengikatan Akta Jual Beli di Notaris, Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) tidak ada keberatan;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat tanda tangan Akta Jual Beli di Notaris tidak ada komplain dari Bijaksana Ginting Suka (Penggugat);
- Bahwa saksi menerangkan tidak tahu mengenai perjanjian jual beli tanah antara Amrick (Tergugat I) dengan Bijaksana Ginting Suka (Penggugat);
- Bahwa saksi menerangkan tahu hubungan Sally Singgih (Tergugat III) dengan Amrick (Tergugat I) adalah sebagai adek kandung;

2. MUHAMMAD SYAFI'I, Tempat/Tgl Lahir: Medan, 01 Pebruari 1973, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jln. Alfalah V No. 21, Kel. Glugur Darat I, Kec. Medan Timur, Kota Medan.
Dibawah Sumpah saksi menerangkan :

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Amrick (Tergugat I) duluan pada tahun 2008 pada waktu saksi bisnis agen tanah;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) pada tahun 2011;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu saksi sedang lewat dari Jalan Pattimura ada saksi lihat tanah dijual dan kemudian saksi menghubungi nomor yang tertera di pamflet tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan pada bulan Februari 2011, saksi menanyakan kepada Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) yang mengaku mengurus jual beli tanah tersebut dengan menunjukkan fotocopy Surat tanah Grand Sultan atas nama Syed Ali Mahdar (TERGUGAT II);
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu Bijaksana Ginting menawarkan tanah tersebut kepada saksi kemudian memberitahukan kalau tanah tersebut pernah berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, kemudian saksi menanyakan kepada Bijaksana Ginting bagaimana hasil dari perkara yang PTUN tersebut, selanjutnya Bijaksana Ginting jawab “perkara yang di PTUN sudah selesai dan yang menang ada Tengku Syed Ali Mahdar”, kemudian saksi mencari pembeli dan menghubungi Pak Amrick (Tergugat I) siapa tahu mau membeli;
- Bahwa saksi menerangkan setelah saksi menawarkan tanah tersebut kepada Pak Amrick (TERGUGAT I), kemudian Pak Amrick bilang “ya udah cobalah”;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) bertemu dengan Amrick (Tergugat I) bersama dengan saksi, belum kata sepakat mengenai harga tanah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan kalau saksi menghubungi Pak Amrick (Tergugat I) untuk membeli tanah tersebut namun pak Amrick (TERGUGAT I) tidak mau membelinya selanjutnya Pak Amrick menghubungi kakaknya Sally Singgih (TERGUGAT III) untuk membeli tanah tersebut, dan Sally Singgih (Tergugat III) berminat dan mau membeli tanah yang berada di Jalan Pattimura tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 11 Mei 2011 telah dilakukan transaksi pembayaran tanah tersebut sebagai tanda janji (DP) telah diterima oleh Bijaksana Ginting (PENGGUGAT) sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan kalau Bijaksana Ginting hanya diberikan kuasa Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) untuk menjual tanah di Jalan Pattimura sesuai dengan Surat Tanah Grant Sultan atas nama Tengku Thariah selaku ahli warisnya yang sah yaitu Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) yaitu pada bulan Juni 2008;
- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 18 Mei 2011, Bijaksana Ginting (PENGGUGAT) telah menerima uang sebesar

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

Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dari Amrick (Tergugat I) selaku adik kandung Sally Singgih (TERGUGAT III);

- Bahwa saksi menerangkan bahwa pada tanggal 01 Juli 2011, Amrick telah menyerahkan uang kepada Bijaksana Ginting di Bank Mandiri Kanwil;
- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 25 Juli 2011, Sally Singgih (Tergugat III) menandatangani Pengikatan Jual Beli dengan Tengku Syed Ali Mahdar (TERGUGAT II) selaku pemilik tanah dan disepakati saat itu sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), yang mana saat itu ditambah dengan uang sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan pada saat itu Surat Tanah Grand Sultan masih digadaikan Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) kepada Ismail;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2012 Sally Singgih (TERGUGAT III) mengirim uang kepada Bijaksana Ginting sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk mengurus surat tanah Grand Sultan tersebut ke BPN agar diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama SALLY SINGGIH (TERGUGAT III);
- Bahwa saksi menerangkan pada saat penandatanganan pengikatan Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II), Sally Singgih (Tergugat III), dan Notaris (Tergugat IV) ada datang ke lokasi tanah yang berada di Jalan Pattimura dan menunggu saksi datang beserta Bijaksana Ginting Suka (PENGGUGAT);
- Bahwa saksi menerangkan pada saat penandatanganan Pengikatan Akta Jual Beli di Notaris Perdana Sulaiman tertanggal 25 Juli 2011, telah pula hadir Bijaksana Ginting Suka (Penggugat), Amrick (Tergugat I), Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II), Djita, Sally Singgih (Tergugat III), Iskandar, dan Notaris (Tergugat IV);
- Bahwa saksi menerangkan pembayaran atas tanah tersebut sudah dibayarkan oleh Sally Singgih (TERGUGAT III) Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) kepada Tengku Syed Ali Mahdar, dan pembayaran setahu saksi sudah selesai, dan sisa Rp.6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) lagi setahu saksi untuk biaya-biaya pengurusan, pajak dan lain-lain;
- Bahwa saksi menerangkan Surat tanah Grant Sultan atas nama Tengku Thariah dan ahli warisnya adalah Tengku Syed Ali Mahdar,

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

dan Tengku Syed Ali Mahdar memberikan kuasa untuk menjual tanah tersebut pada bulan Juni tahun 2008 yang dibuat dibawah tangan;

- Bahwa saksi menerangkan kalau luas tanah tersebut adalah lebih kurang 1.200 meter yang berlokasi tepatnya di depan pengisian SPBU;
- Bahwa saksi menerangkan yang menguasai tanah tersebut adalah Sally Singgih (Tergugat III) kira-kira sejak bulan Oktober atau Nopember tahun 2011;
- Bahwa saksi menerangkan yang menyerahkan objek tanah tersebut adalah Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) dan disaksikan oleh Bijaksana Ginting Suka (Penggugat);
- Bahwa saksi menerangkan setelah pengikatan jual beli tanah tertanggal 25 Juli 2011 diperbuat Tengku Syed Ali Mahdar (TERGUGAT II) langsung menyerahkan fisik tanah tersebut kepada Sally Singgih (TERGUGAT III);
- Bahwa saksi menerangkan Surat tanah Grant Sultan tersebut sudah Sertifikat Hak Milik atas nama Sally Singgih (Tergugat III);
- Bahwa saksi menerangkan kalau Tengku Syed Ali Mahdar telah memberikan kuasa kepada Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) untuk mengurus jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 25 Juli 2011 ditanyakan Notaris "apakah terkait objek tanah jual beli ini ada perjanjian selain daripada yang akan dibuat dalam Akta ini..?" kemudian Bijaksana Ginting Suka (PENGGUGAT) menunjukkan Surat kuasa tertanggal 21 Juni 2008 kepada Notaris dan pada saat itu juga langsung dibuat pembatalan terhadap kuasa tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan kalau perkara Tengku Syed Ali Mahdar dengan Hartono Thomas di Pengadilan TUN itu sudah inkraacht;
- Bahwa saksi menerangkan setelah perkara tersebut telah inkraach di PTUN, kemudian Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) menjual tanah kepada Sally Singgih (Tergugat III);
- Bahwa saksi menerangkan setelah Tengku Syed Ali Mahdar menyerahkan fisik tanah tersebut kepada Sally Singgih pada tahun 2011, kemudian diuruslah Surat Tanah Grand Sultan tersebut untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik ke BPN atas nama Sally Singgih;

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)



- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 25 Juli 2011 telah dibuat pembatalan kuasa tertanggal 21 Juni 2008 tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu diadakan pengikatan di Notaris Teguh Perdana Sulaiman, Bijaksana Ginting Suka (PENGGUGAT) hanya menunjukkan surat kuasa saja yaitu Surat Kuasa Kuasa tertanggal 21 Juni 2008;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu Pengikatan jual-beli tanah yang di Jalan Pattimura antara Tengku Syed Ali Mahdar dengan Sally Singgih dilaksanakan di Notaris Teguh Perdana Sulaiman pada tanggal 25 Juli 2015, Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) tidak ada menyampaikan keberatan atas jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan yang menunjuk Notaris Teguh Perdana Sulaiman kepada Sally Singgih adalah Bijaksana Ginting Suka (PENGGUGAT);
- Bahwa saksi menerangkan setelah selesai pengikatan jual beli tanah tanggal 25 Juli 2011 tersebut, kemudian Amrick (Tergugat I) berhubungan langsung dengan Tengku Syed Ali Mahdar (Penggugat);

3. ERDI KARO-KARO, SH, Tempat/Tgl Lahir: Juhar, 12 Juli 1966, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jln. Harapan No.26 RT 04/03, Kel. Sudimara Pinang, Kec. Pinang Tangerang
Dibawah Sumpah saksi menerangkan :

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Amrick (Tergugat I);
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Bijaksana Ginting Suka (Penggugat) duluan;
- Bahwa saksi menerangkan kalau saksi sebagai mantan Kuasa Hukum Tengku Syed Ali Mahdar dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2011;
- Bahwa saksi menerangkan yang memperkenalkan saksi dengan Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) adalah Bijaksana Ginting Suka (Penggugat);
- Bahwa saksi menerangkan dalam perkara di TUN Tengku Syed Ali Mahdar sebagai Penggugat dan Hartono Thomas sebagai Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan kalau saksi langsung berhubungan dengan Tengku Syed Ali Mahdar sesuai Kuasa;



- Bahwa saksi menerangkan Tengku Syed Ali Mahdar (Tergugat II) ada menandatangani perjanjian namun tidak ada pembayaran;
- Bahwa saksi menerangkan Akta perjanjian jual beli pada tahun 2009 tidak pernah dilihat [ditunjukkan dipersidangan bukti P-1 (A) dan P-1 (B)], namun saksi hanya mengetahui perjanjian yang dilakukan pada Notaris Dicky Sebayang;

FAKTA HUKUM

Bahwa adalah fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi dimana Objek Perkara merupakan milik dari TERGUGAT III sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00478/Kel. Darat terdaftar atas nama TERGUGAT III (ic. Bukti TI,II,III-21) yang dimiliki atas dasar yang sah dan menurut hukum sebagaimana Bukti TI,II,III-05 dan 06 yang nyata-nyata penandatanganannya dihadiri oleh PENGGUGAT dan tidak ada keberatan sama sekali sebagaimana Bukti T I, II, III-07 serta Keterangan Saksi ISKANDAR dan Saksi MUHAMMAD SAFII;

Bahwa dari seluruh alat bukti yang diajukan baik PENGGUGAT maupun para TERGUGAT dipersidangan, ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Perihal Eksistensi Juridis Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akta Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Kota Medan tidak dapat secara kuat dibuktikan oleh PENGGUGAT masih berlaku atau tidak;
2. Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT dalam hubungannya dengan Objek Perkara sebagaimana keterangan Saksi Iskandar dan Saksi Muhammad Safii serta Saksi Erdi Karokaro, SH hanya sebatas kuasa dibawah tangan;
3. Bahwa menurut keterangan Saksi Iskandar dan Saksi Muhammad Safii terungkap fakta hukum bahwasanya pada tanggal 25 Juli 2011, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang mendatangi kantor Tergugat IV untuk dimintakan membuat perikatan hukum berupa pengalihan tanah objek perkara dari Tergugat II kepada Tergugat III,



dan pada saat itu yang hadir dihadapan Tergugat IV dalam melakukan perikatan tersebut adalah Penggugat (ic. Bijaksana Ginting Suka atau disebut juga Bijaksana GS), Tergugat I (ic. Amrick), Tergugat II (ic. Tengku Syed Ali Mahdar), Tergugat III (ic. Sally Singgih), Drs. H. Ismail Effendi, M.Si, Muhammad Syafii dan Iskandar;

4. Bahwa menurut keterangan Saksi Iskandar dan Saksi Muhammad Safii yang hadir pada saat Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tertanggal 25 Juli 2011 dari Tengku Syed Ali Mahdar kepada Sally Singgih, Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120, tertanggal 25 Juli 2011 dari Tengku Syed Ali Mahdar kepada Sally Singgih yang keduanya dibuat dihadapan TERGUGAT IV, **PENGUGAT Benar ada pada waktu itu, dan sama sekali tidak ada menunjukkan** Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akta Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Kota Medan yang dijadikan dasar gugatan a quo;
5. Bahwa demikian menurut Keterangan Saksi Erdi karokaro, SH, yang merupakan kuasa hukum TERGUGAT II dalam perkara terdahulu berkenaan dengan objek perkara, yang juga merupakan teman baik dari PENGUGAT sama sekali tidak pernah mengetahui keberadaan dari Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 dan Akta Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Kota Medan tersebut;
6. Bahwa demikian ternyata tidak satupun fakta dalam persidangan yang membuktikan adanya kerugian yang dialami oleh PENGUGAT sehingga mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para PENGUGAT;
7. Bahwa selanjutnya telah ada kesesuaian bukti-bukti dengan keterangan saksi-saksi yang dapat ditemukan dari fakta-fakta berikut:
 - Bahwa ternyata dalam perkara a quo, hanya PENGUGAT yang mengetahui eksistensi Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 tanggal 29 Juli 2009 [Bukti P-1 (A)] dan Akta Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 [Bukti P-1(B)] yang dibuat dihadapan dan oleh Syafil Warman, SH, Notaris di Kota Medan tersebut;
 - Bahwa dalam persidangan PENGUGAT hanya mampu membuktikan dalil gugatannya dengan menunjukkan bukti asli P-1 (A) dan P-1 (B) tanpa adanya bukti yang kuat untuk mendukung keberadaan Bukti P-1 (A) dan P-1 (B), sehingga secara yuridis tidak



memiliki bukti yang cukup mengikat dan tergolong merupakan rekayasa PENGGUGAT;

- Bahwa meskipun sudah diberikan waktu yang cukup dalam menghadirkan saksi PENGGUGAT untuk menguatkan keberadaan akta tersebut, namun PENGGUGAT telah gagal mengajukan saksinya dan menyatakan tidak mengajukan saksi;
- Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak memiliki bukti yang cukup dan tidak memiliki saksi untuk mendukung dalil gugatannya, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut haruslah dikesampingkan dan ditolak demi hukum;
- PENGGUGAT hanyalah sebagai orang yang diberikan kuasa untuk menjual objek tanah milik TERGUGAT II [Bukti TI,II,III-01], [Bukti TI,II,III-02];
- PENGGUGAT tidak pernah menguasai objek tanah tersebut, namun sejak TERGUGAT III membeli objek tanah tersebut dari TERGUGAT II melalui pengikatan jual beli dihadapan TERGUGAT IV yang selanjutnya penyerahan dan penguasaan fisik dikuasai oleh TERGUGAT III [keterangan saksi ISKANDAR dan saksi M. SAFI'I];
- PENGGUGAT sebagai penerima kuasa dari TERGUGAT II untuk mengurus Surat Tanah Grand Sultan (objek tanah) ke BPN untuk ditingkatkan hak atas tanah tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT III, namun tidak dilaksanakan oleh PENGGUGAT sebagaimana mestinya [Bukti TI,II,III-04], [Bukti TI,II,III-08];
- Bahwa TERGUGAT I merupakan adik kandung TERGUGAT III yang dihunjuk langsung oleh TERGUGAT III untuk mengurus dan menyelesaikan pembayaran transaksi jual beli objek tanah kepada kuasa jual (ic. PENGGUGAT) dari TERGUGAT II [keterangan saksi ISKANDAR dan M. SAFI'I];
- Bahwa TERGUGAT II merupakan pemilik atas objek tanah dan hanya melakukan pengikatan jual beli kepada TERGUGAT III [keterangan saksi ISKANDAR, M. SAFI'I dan ERDI KARO KARO], [Bukti TI,II,III-01 s/d Bukti TI,II,III-16];
- Bahwa TERGUGAT III merupakan pembeli yang memiliki ithikad baik dan pemilik sah atas objek tanah yang telah dibeli dari TERGUGAT II serta penguasaan fisik objek tanah ada pada TERGUGAT III [Keterangan saksi ISKANDAR, dan M. SAFI'I], [Bukti TI,II,III-05 s/d Bukti TI,II,III-07], [Bukti TI,II,III-16 s/d Bukti TI,II,III-23];



Bahwa atas dasar fakta Hukum sebagaimana di atas, maka tidak ada alasan bagi Judex Factie tingkat pertama untuk tidak memeriksa dan memberi pertimbangan pokok perkara sehingga sudah semestinya Judex Factie memberi putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;

TENTANG REKONVENSİ

33. Bahwa PENGGUGAT I dalam Rekonvensi adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR, yang telah meninggal dunia di Singapore pada tahun 1954, sebagaimana dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 470.632/1995, tertanggal 31 Juli 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat, dan dikaitkan dengan Surat Keterangan Kematian tertanggal 15 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh Lurah Sei Bilah Kecamatan Sei Lapan;
34. Bahwa sepeninggalan Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR tersebut telah meninggal budel waris yaitu sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor: 157/439 (objek perkara);
35. Bahwa oleh karena PENGGUGAT I dalam Rekonvensi adalah satu-satunya ahli waris dari Alm. TENGKU NGAH SAID MAHDLAR tertulis juga SYED NGAH MAHDAR, maka TERGUGAT II selaku ahli waris yang sah adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor: 157/439 (objek perkara);
36. Bahwa terhadap objek perkara tersebut, PENGGUGAT dalam Rekonvensi berkeinginan untuk menjual objek perkara tersebut kepada orang lain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari PENGGUGAT I dalam Rekonvensi;
37. Bahwa untuk menjual dan mengalihkan objek perkara tersebut kepada orang lain, selanjutnya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi membuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa kepada PENGUGAT dalam Konvensi/TERGUGAT dalam REKONVENSI, sebagaimana Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 6 Juni 2008 di Medan yang telah di Legalisasi Nomor: 131/L/NDPS/VI/2008 di Kantor Notaris DICKI PETRUS SEBAYANG, Notaris di Medan, tertanggal 06 Juni 2006;

38. Bahwa adapun isi dari Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa antara PENGUGATI dalam Rekonvensi dengan TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut adalah sebagai berikut :

- Perjanjian untuk melakukan pengurusan dan penjualan terhadap sebidang sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor: 157/439 (*objek perkara*);
- PENGUGAT I dalam Rekonvensi akan memberikan uang sejumlah Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah) kepada PENGUGAT sebagai panjar untuk pengurusan surat-surat atas tanah dan bangunan tersebut;

39. Bahwa kemudian PENGUGAT I dalam Rekonvensi (selaku Penjual) dan TERGUGAT III dalam Rekonvensi/PENGUGAT III dalam Rekonvensi (selaku Pembeli) mengadakan jual-beli terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor: 157/439 (*objek perkara*), dengan membuat AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;

40. Bahwa adapun yang menjadi dasar jual-beli antara PENGUGAT dalam Rekonvensi dengan PENGUGAT III dalam Rekonvensi adalah dengan keluarnya SURAT KETERANGAN Nomor : W1-TUN1/463/AT.02.07/VI/2011, tertanggal 23 Juni 2011, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang menyatakan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) bertalian dengan

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)



gugatan PENGUGAT dalam Rekonvensi di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan terhadap kepemilikan *objek perkara*, yang pada pokoknya PENGUGATI dalam Rekonvensi adalah pemilik sah atas *objek perkara*;

41. Bahwa dengan adanya Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang menyatakan PENGUGAT I dalam Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor: 157/439 (*objek perkara*) tersebut, maka sangatlah berdasar apabila PENGUGAT dalam Rekonvensi dan PENGUGAT III dalam Rekonvensi telah taat hukum dan beritikad baik dalam melakukan jual beli terhadap *objek perkara*;
42. Bahwa transaksi jual beli terhadap *objek perkara* antara PENGUGAT I dalam Rekonvensi dan PENGUGAT III dalam Rekonvensi telah pula didasari pada itikad baik, yang notabene tidak terdapat lagi SILANG SENGKETA atas *objek perkara*;
43. Bahwa Penjualan dan pembelian serta penyerahan terhadap *objek perkara* telah pula disepakati dengan harga pasar, yaitu sesuai dengan harga yang pantas dan layak bagi Penjual dan Pembeli yaitu sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
44. Bahwa oleh karena PENGUGAT I dalam Rekonvensi dan PENGUGAT III dalam Rekonvensi telah sepakat untuk mengadakan jual beli sebagaimana AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang tersebut, maka TERGUGAT dalam Rekonvensi selaku Kuasa dari PENGUGAT dalam Rekonvensi (sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008) telah menerima sejumlah uang dari PENGUGAT III dalam Rekonvensi, yang diserahkan langsung oleh TERGUGAT I dalam Konvensi/PENGUGAT II dalam Rekonvensi selaku kuasa lisan PENGUGAT III dalam Rekonvensi kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi, yaitu :
6. Pada tanggal 11 Mei 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima uang panjar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);



7. Pada tanggal 18 Mei 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran kedua secara tunai, sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
8. Pada tanggal 01 Juli 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran ketiga secara tunai, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
9. Pada tanggal 25 Juli 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran lanjutan secara tunai, sebesar Rp.425.500.000,- (empat ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
10. Pada tanggal 25 Juli 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima pembayaran lanjutan melalui rekening Bank Mandiri atas nama Sdr. Ismail Effendi atas rekomendasi/persetujuan dari TERGUGAT dalam Rekonvensi, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
45. Bahwa setelah uang tersebut diserahkan oleh PENGGUGAT III dalam Rekonvensi melalui PENGGUGAT II dalam Rekonvensi kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi, maka selanjutnya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dan TERGUGAT dalam Rekonvensi membuat pembatalan Surat Perjanjian Kesepakatan dan Kuasa tertanggal 16 Juni 2008 tersebut tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang dilegalisasi dengan Nomor : 109/leg/TPS/VII/2011 di kantor Notaris Teguh Perdana Sulaiman, SH, Notaris di Deli Serdang, tertanggal 25 Juli 2011;
46. Bahwa dengan berakhirnya kesepakatan dan kuasa tersebut diatas, untuk selanjutnya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dan TERGUGAT dalam Rekonvensi membuat Surat Kuasa, yang dilegalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 tertanggal 25 Juli 2011, yang pada pokoknya adalah untuk mengurus dan menyelesaikan pembuatan sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan tua terletak di propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor: 157/439;
47. Bahwa dengan adanya surat kuasa tersebut, maka TERGUGAT dalam Rekonvensi juga menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp.1.047.500.000,- (satu milyar empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari PENGGUGAT III dalam Rekonvensi, tertanggal 02 Agustus 2011, yang diwakili oleh PENGGUGAT II dalam Rekonvensi melalui transfer dari



- rekening PENGGUGAT II dalam Rekonvensi ke rekening Bank Mandiri atas nama Ismail Effendy, atas rekomendasi dari TERGUGAT dalam Rekonvensi;
48. Bahwa pada tanggal 06 September 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi juga menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dari PENGGUGAT III dalam Rekonvensi yang diwakilkan oleh PENGGUGAT II dalam Rekonvensi, dan adapun alasan TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk meminjam uang tersebut adalah untuk menyelesaikan masalahnya dengan Sdr. Tarigan;
49. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Maret 2012, TERGUGAT dalam Rekonvensi menerima uang pembayaran lanjutan sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT III dalam Rekonvensi, yang diwakili oleh PENGGUGAT II dalam Rekonvensi melalui transfer ke rekening Bank BCA atas nama Bijaksana Ginting (ic. TERGUGAT dalam Rekonvensi);
50. Bahwa setelah menyelesaikan seluruh proses pembayaran jual-beli antara PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dengan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi, selanjutnya membuat AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;
51. Bahwa selanjutnya TERGUGAT dalam Rekonvensi juga meminta PENGGUGAT I dalam Rekonvensi agar membuat Surat Kuasa, yang pada pokoknya agar TERGUGAT dalam Rekonvensi dikuasakan untuk mengurus dan menyelesaikan pembuatan Sertipikat terhadap sebidang tanah dan bangunan tua yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Darat, seluas kurang lebih 2.215 m² (dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) berdasarkan Grant Sultan Kesultanan Deli dengan nomor register S. 331 tertanggal 31 Desember 1918, terdaftar atas nama TENGKU THARIAH setempat dikenal dengan Jalan Patimura Nomor: 157/439 (*objek perkara*), sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 25 Juli 2011 di Medan, yang di Legalisasi dengan Nomor : 108/Leg/TPS/VII/2011 di kantor TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Medan;
52. Bahwa setelah kurang lebih 1 (satu) setengah tahun lamanya PENGGUGAT I dalam Rekonvensi memberikan kuasa kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi, ternyata TERGUGAT dalam Rekonvensi tidak menjalankan kuasa sebagaimana mestinya, sehingga pada tanggal 03 Nopember 2012, PENGGUGAT I dalam Rekonvensi membuat SURAT PERNYATAAN dan PEMBATALAN KUASA atas Surat Kuasa tertanggal 25 Juli 2011 tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dilakukan Waarmeerking Nomor : 583/W/IX/2013, tertanggal 02 September 2013 di kantor ELZA MAWARNI, SH, Notaris di Medan;

53. Bahwa setelah apa yang telah terurai diatas, kemudian tanpa sepengetahuan PENGUGAT I dalam Rekonvensi, telah pula muncul **PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan berdasarkan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 antara PENGUGAT I dalam Rekonvensi dengan TERGUGAT dalam Rekonvensi;**

54. Bahwa adapun PERJANJIAN JUAL BELI tersebut diperbuat dengan alasan agar PENGUGAT I dalam Rekonvensi hanya memperoleh bagian sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dari hasil Jual beli terhadap *Objek Perkara* tersebut, akan tetapi apabila penjualan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi melebihi apa yang telah diperjanjikan, maka kelebihan dari Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) adalah keuntungan yang akan diperoleh TERGUGAT dalam Rekonvensi;

55. Bahwa yang lebih mengherankan, meskipun PERJANJIAN JUAL BELI tersebut diperbuat oleh PENGUGAT I dalam Rekonvensi dengan TERGUGAT dalam Rekonvensi, namun PENGUGAT I dalam Rekonvensi tidak pernah menerima pembayaran apapun dari TERGUGAT dalam Rekonvensi sebagaimana isi PERJANJIAN JUAL BELI tersebut, meskipun hak yang akan diperoleh PENGUGAT I dalam Rekonvensi dari jual beli terhadap *objek perkara* tersebut sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), melainkan PENGUGAT I dalam Rekonvensi yang akan memberikan uang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT dalam REKONVENSI sebagai panjar untuk pengurusan surat-surat atas tanah dan bangunan tersebut;

56. Bahwa demikian juga halnya PERJANJIAN JUAL BELI tersebut belum dapat terlaksana sebagaimana mestinya, dikarenakan masih terdapat silang sengketa terkait kepemilikan *objek perkara* dengan pihak lain, yaitu :

- PENGUGAT I dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.291/Darat atas nama Hartono Thomas di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan Register Perkara Nomor : 61/G/2008/PTUN-MDN tertanggal 03 Maret 2009, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Register Nomor : 59/B/2009/PT.TUN-MDN tertanggal 09 Desember 2010, dan Mahkamah Agung Nomor : 411 K/TUN2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dalam kapasitasnya sebagai TERGUGAT atas Gugatan Hartono Thomas sebagai PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor : 144/Pdt.G/2009/PN.Mdn tanggal 29 Maret 2010, Pengadilan Tinggi Medan dengan Register Nomor : 276/PDT/2011/PT.MDN tertanggal 18 Oktober 2011;

57. Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam Rekonvensi mengetahui persis *objek perkara* tersebut masih terdapat silang sengketa, apabila TERGUGAT dalam Rekonvensi adalah PEMBELI yang beritikad baik dan mentaati peraturan-perundang-undangan yang berkenaan untuk itu, tentunya TERGUGAT dalam Rekonvensi semestinya tidak membeli *objek perkara* tersebut dan tidak mengadakan PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009, akan tetapi hal tersebut tidaklah dilakukan oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi;

58. Bahwa dengan adanya PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan tersebut, maka perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut dikategorikan sebagai PEMBELI yang tidak beritikad tidak baik;

59. Bahwa dikarenakan PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 diperbuat dengan atau tanpa itikad baik dan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka Perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

60. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi yang telah melakukan perjanjian jual beli dengan itikad tidak baik yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka PENGGUGAT dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian Materiil dan Immateril sebagai berikut :

- Kerugian Materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), untuk biaya-biaya yang timbul dalam perkara a quo;
- Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas Para PENGGUGAT dalam Rekonvensi, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

61. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara a quo diputus namun TERGUGAT dalam Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT I dalam Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT dalam Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan perkara a quo dengan baik, seketika dan sempurna;

62. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka untuk itu, Para PENGGUGAT dalam Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat dalam mengadili perkara a quo memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/ serta merta walaupun dilakukan upaya banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);

Bahwa demikian gugatan balik atau Rekonvensi yang diajukan oleh PEMBANDING 1, 2 dan 3 pada tingkat pertama sehingga berdasar bagi Majelis Hakim tinggi pada tingkat banding untuk mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Rekonvensi PENGGUGAT dalam Rekonvensi dengan amar :

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi PENGGUGAT I dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;
- Menyatakan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi adalah sebagai PEMBELI yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan;
- Menyatakan perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*)** ;
- Menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT I dalam Rekonvensi, yaitu:
 - Kerugian Materil sebesar Rp.100.000.000,- (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 Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- Menghukum TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT I dalam Rekonpensi sebesar **Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)** untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewisjde*) sampai Tergugat dalam Rekonpensi melaksanakan Putusan Pengadilan perkara a quo dengan baik, seketika dan sempurna;
- Menghukum para pihak yang terkait untuk mentaati isi putusan ini;
- Menyatakan putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*) ;

DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ

Bahwa oleh karena TERGUGAT dR/PENGUGAT dK berada pada posisi yang kalah dalam perkara a quo, maka, maka layak dan patut demi hukum TERGUGAT dR/PENGUGAT dibebankan untuk membayarkan biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Berdasarkan uraian dalil yang dianalisa berdasarkan fakta persidngan tersebut di atas, maka sangat berdasar bagi majelis hakim tinggi untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 20 April 2016 dengan amar sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan Banding dari PARA PEMBANDING
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 20 April 2016;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi PARA TERGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA :



- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi PENGGUGAT I dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum AKTA PENJUALAN, PEMBELIAN dan PENYERAHAN HAK, Nomor : 120, tertanggal 25 Juli 2011, dihadapan TEGUH PERDANA SULAIMAN, SH, Sp.N, Notaris di Deli Serdang;
- Menyatakan PENGGUGAT III dalam Rekonvensi adalah sebagai PEMBELI yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum PERJANJIAN JUAL BELI Nomor : 47, tertanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan dan Akte Kuasa No. 48 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat dihadapan SYAFIL WARMAN, SH, Notaris di Medan;
- Menyatakan perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*)** ;
- Menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT I dalam Rekonvensi, yaitu:
 - Kerugian Materil sebesar Rp.100.000.000,- (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 Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - Menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT I dalam Rekonvensi sebesar **Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)** untuk setiap hari secara tunai dan 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;
 - Menghukum para pihak yang terkait untuk mentaati isi putusan ini;
 - Menyatakan putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum TERGUGAT dR/PENGUGAT dR untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Turut Terbanding I semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 1 September 2016 yang lengkapnya sebagai berikut :

Bahwa Turut Terbanding 1 juga sangat tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016 yang sama sekali tidak ada membuat pertimbangan hukum tentang pokok perkara dalam putusan perkara aquo, oleh karenanya Turut Terbanding sangat keberatan dengan putusan judex factie tingkat pertama tersebut, selanjutnya Turut Terbanding 1 sangat setuju dan sepakat dengan Memori Banding yang diajukan Pembanding 1, Pembanding 2 dan Pembanding 3 (ic. Para Pembanding) yang mengatakan tidak ada alasan bagi judex factie tingkat pertama untuk tidak memeriksa dan memberi pertimbangan hukum dalam pokok perkara sehingga sudah semestinya judex factie memberi putusan tentang pokok perkara yang amarnya menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya;

Bahwa dalam pemeriksaan pokok perkara oleh judex factie tingkat pertama, telah terungkap fakta hukum bahwasanya Pembanding 3 adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pattimura No. 439/157, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, setelah adanya jual beli antara Pembanding 3 dengan Pembanding 2 yang disaksikan Terbanding dihadapan Turut Terbanding 1;

Bahwa proses jual beli antara Pembanding 3 dengan Pembanding 2 dihadapan Turut Terbanding 1 terjadi tanggal 25 Juli 2011, Terbanding bersama-sama Pembanding 2 mendatangi kantor Turut Terbanding 1 untuk melakukan perikatan hukum berupa jual beli dengan Pembanding 3, selanjutnya yang hadir dihadapan Turut Terbanding 1 dalam melakukan Perikatan hukum berupa jual beli tersebut adalah :

- Bijaksana Ginting Suka atau disebut juga Bijaksana GS (ic. Terbanding/Pembanding);

Bahwa Bijaksana Ginting Suka atau disebut juga Bijaksana GS (ic. Terbanding/Penggugat) adalah Penerima Kuasa yang telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi kepada Drs. H. Ismail Efendi, M.Si atas tanah Objek Perkara, namun, pembayaran tidak dilunasi oleh Drs. H. Ismail Efendi, M.Si selaku pembeli tanah Objek Perkara;

- Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2/Tergugat II);

Bahwa Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2/Tergugat II) adalah pemilik tanah Objek Perkara karena waris yang merupakan ahli waris dari Alm. Tengku Ngah Said Mahdar tertulis juga Syed Ngah Mahdar bin Mohammad bin Syahab yang telah meninggal dunia di Singapore pada tahun 1954, seperti ternyata dari Surat Keterangan Ahli Waris No. 470.632/1995, tertanggal 31 Juli 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat, dikaitkan dengan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 15 Desember 2004 yang dibuat oleh Tengku Syed Ali Mahdar dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Pekan Tanjung Pura dan Camat Tanjung Pura, dikaitkan lagi dengan Surat Keterangan Kematian tertanggal 15 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh M. Nafis, NIP. 400028767, Lurah Sei Bilah, Kecamatan Sei Lapan;

- Amrick (ic. Pembanding 1/Tergugat I);

Bahwa Amrick (ic. Pembanding 1/Tergugat I) adalah pihak yang melakukan pembelian hak atas tanah Objek Perkara dari Penerima Kuasa yaitu Bijaksana Ginting Suka (ic. Terbanding/Penggugat) dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 4.223.000.000,- (Empat Miliar Dua Ratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah) kepada Bijaksana Ginting Suka selaku Penerima Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2/Tergugat II);

- Sally Singgih (ic. Pembanding 3/Tergugat III);

Bahwa Sally Singgih (ic. Pembanding 3/Tergugat III) adalah Kakak Kandung Amrick (ic. Pembanding 1/Tergugat I) yang menerima pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2/Tergugat II), dimana Pembanding 3 telah memohonkan hak milik di atas tanah Objek Perkara dan untuk itu telah terbit di atasnya alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 478/Darat terdaftar an. Sally Singgih (ic. Pembanding 3) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

- Drs. H. Ismail Efendi, M.Si;

Bahwa Drs. H. Ismail Efendi, M.Si adalah pihak yang menerima tanah Objek Perkara dari Bijaksana Ginting Suka (ic. Terbanding/Penggugat)



dan hanya melakukan pembayaran Rp. 1.575.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dari yang diperjanjikan sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan Miliar Rupiah), dimana transaksi tersebut sebelum Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) melakukan pengalihan kepada Sally Singgih (ic. Pembanding 3);

- Saksi Muhammad Syafii;

Bahwa Muhammad Syafii adalah sebagai perwakilan Amrick (ic. Pembanding 1) dalam menjalin hubungan dengan Pemilik Tanah yaitu Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) dan Penerima Kuasa dari Pemilik Tanah yaitu Bijaksana Ginting Suka (ic. Terbanding);

- Saksi Iskandar;

Bahwa Saksi Iskandar adalah sebagai teman dari Saksi Muhammad Syafii yang juga hadir pada saat pengalihan hak atas Objek Perkara dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) kepada Sally Singgih (ic. Pembanding 3);

Bahwa selanjutnya sebelum dilakukan perikatan jual beli antara Pembanding 3 dengan Pembanding 2, Turut Terbanding 1 terlebih dahulu mempertanyakan kepada Terbanding dan Pembanding 2 apakah masih ada perikatan-perikatan hukum diatas tanah objek perkara yang telah diadakan oleh Pembanding 2 atau pihak lainnya yang berkepentingan, lalu Terbanding dan Pembanding 2 menjelaskan kepada Para Pihak yang hadir di Kantor Turut Terbanding 1 tersebut termasuk kepada Turut Terbanding 1 selaku Notaris yang ditunjuk oleh Terbanding bahwa terhadap tanah Objek Perkara tidak ada lagi perikatan di atas tanah Objek Perkara tersebut, dan hal tersebut juga dikuatkan dengan keterangan-keterangan dari Terbanding sendiri yang menyatakan bahwa tanah Objek Perkara adalah milik dari Pembanding 2, sehingga Pembanding 2 berhak untuk mengalihkannya kepada siapapun juga termasuk diantaranya kepada Pembanding 3 sebagaimana dimaksud surat-surat yang telah dibuat oleh Pembanding 2 dan Terbanding dan telah dilegalisir oleh Turut Terbanding, selanjutnya berdasarkan fakta hukum yang terungkap di depan persidangan pada saat saksi Muhammad Syafii dan Saksi Iskandar diperiksa sebagai saksi oleh judex factie tingkat pertama menerangkan bahwa yang menunjuk Turut Terbanding 1 untuk membuat pengikatan jual beli antara Pembanding 2 dengan Pembanding 3 adalah Terbanding sendiri, kemudian Saksi Muhammad Syafii dan Saksi Iskandar juga menerangkan sebelum di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laksanakan pengikatan jual beli antara Pembanding 2 dengan Pembanding 3, Turut Terbanding 1 terlebih dahulu mempertanyakan kepada pihak-pihak yang hadir di kantor Turut Terbanding 1 apakah ada pengikatan dengan pihak-pihak lain atau keberatan dengan pengikatan jual beli ini dilaksanakan, akan tetapi Terbanding yang juga ikut menyaksikan jual beli tersebut tidak ada menyampaikan keberatan, melainkan setuju dan sepakat untuk dilaksanakan pengikatan jual beli antara Pembanding 2 dengan Pembanding 3, oleh karenanya dalil Gugatan yang diajukan Penggugat/Terbanding yang menyatakan tidak mengetahui pengalihan hak atas tanah objek perkara dengan menggunakan akta yang dibuat Turut Terbanding adalah tidak benar dan merupakan pernyataan yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, sehingga sangat merugikan Turut Terbanding 1 maupun Para Pembanding, maka telah patut dan layak Judex factie tingkat pertama harus mempertimbangkan fakta hukum yang telah terjadi tersebut dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, namun kenyataannya judex factie tingkat pertama tidak ada membahas dan mempertimbangkan hal tersebut didalam pokok perkara;

Bahwa oleh karena Terbanding dan Pembanding 2 menyatakan tidak ada lagi perikatan kepada siapa pun juga, selanjutnya Pembanding 2 dan Terbanding telah membuat Surat Pernyataan Tengku Syed Ali Mahdar dengan Legalisasi No. 107/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011 (Bukti T.IV-1), Surat Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) kepada Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. Terbanding) dengan Legalisasi No. 108/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011 (Bukti T.IV-2), dan Surat Pembatalan Perjanjian oleh Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) dan Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. Terbanding) dengan Legalisasi No. 109/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011 (Bukti T.IV-3), maka Turut Terbanding 1 membuat akta-akta pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari Pembanding 2 kepada Pembanding 3 sebagaimana dimaksud Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 dan Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120, masing-masing tertanggal 25 Juli 2009 dibuat dihadapan Notaris yang sama yaitu TURUT TERBANDING 1 (Bukti T.IV-4 dan Bukti T.IV-5);

Bahwa apabila pada saat terjadinya pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari Pembanding 2 kepada Pembanding 3, Terbanding ada menyatakan masih ada perikatan antara Pembanding 2 dengan Terbanding, maka demi hukum secara profesi Notaris, Turut Terbanding 1 yang membuat akta-akta



pengalihan tersebut pastilah tidak akan mau melaksanakan perikatan-perikatan hukum yang akan diadakan oleh dan diantara Pihak-Pihak saat itu;

Bahwa dikarenakan tidak adanya perikatan suatu apapun di atas tanah Objek Perkara yang disampaikan oleh Pihak-Pihak yang hadir pada saat itu termasuk oleh Terbanding sendiri, maka Turut Terbanding 1 dengan pertimbangan-pertimbangan yang demikian tersebut di atas, membuat akta-akta pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari Pembanding 2 kepada Pembanding 3;

Bahwa dengan telah dialihkannya hak atas tanah Objek Perkara dari Pembanding 2 kepada Pembanding 3, dan pada waktu pembuatan akta tersebut, Terbanding juga turut hadir di Kantor Turut Terbanding 1 selaku Notaris, maka Terbanding patut mengetahui pengalihan hak atas tanah Objek Perkara yang dilakukan oleh Turut Terbanding 1, dengan kata lain, Terbanding mengetahui telah terjadi pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari Pembanding 2 kepada Pembanding 3, ditambah lagi, Terbanding telah menyatakan tidak ada lagi perikatan apapun di atas tanah Objek Perkara tersebut, baik kepada Terbanding maupun kepada Pihak Lain, sehingga secara hukum Terbanding telah menyetujui peralihan hak atas tanah dimaksud yang diadakan oleh dan diantara Pembanding 2 dengan Pembanding 3;

Bahwa apabila Terbanding pada waktu itu, menyatakan keberatan dan menyebutkan bahwa sebelumnya telah pernah ada perikatan yang dilakukan antara Terbanding dengan Pembanding 2 berupa Akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa No. 48 tertanggal 29 Juli 2009 dibuat dihadapan Syafil Warman, Notaris di Kota Medan (Bukti P-1(A) dan Bukti P-1(B)), maka pengalihan antara Pembanding 2 kepada Pembanding 3 tidak akan pernah terjadi, sehingga dengan tidak adanya keberatan ataupun sanggahan dari Terbanding yang hadir dan menyaksikan pada saat itu, secara hukum Terbanding juga telah menyetujui pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dari Pembanding 2 kepada Pembanding 3, sehingga perikatan-perikatan hukum yang dibuat Turut Terbanding 1, berupa Surat Pernyataan Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) dengan Legalisasi No. 107/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011(Bukti T.IV-1), Surat Kuasa dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) kepada Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. Terbanding) dengan Legalisasi No. 108/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli 2011 (Bukti T.IV-2), Surat Pembatalan Perjanjian oleh Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) dan Bijaksana Ginting Suka disebut juga Bijaksana GS (ic. Terbanding) dengan Legalisasi No. 109/Leg/TPS/VII/2011, tertanggal 25 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 (Bukti T.IV-3), Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli No. 119 tertanggal 25 Juli 2009 dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) kepada Sally Singgih (ic. Pembanding 3) (Bukti T.IV-4), Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 120, masing-masing tertanggal 25 Juli 2009 dari Tengku Syed Ali Mahdar (ic. Pembanding 2) kepada Sally Singgih (ic. Pembanding 3) (Bukti T.IV-5), adalah sah dan mengikat kepada Pihak-Pihak yang membuatnya;

Bahwa selain hal tersebut juga perlu Turut Terbanding 1 jelaskan, bahwa yang membawa Pihak-Pihak yang hadir tersebut di atas yang terkait untuk mengadakan perikatan hukum dimaksud dihadapan Turut Terbanding 1 selaku Notaris adalah Terbanding sendiri, karena Turut Terbanding 1 hanya kenal dengan pihak Terbanding saja, sehingga bagaimana mungkin perikatan yang telah dilakukan oleh Pembanding 2 dengan Pembanding 3 hanya peralihan hak atas tanah perkara tidak diketahui oleh Terbanding sebagaimana dalil gugatannya;

Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis di atas, telah jelas dan nyata secara hukum bahwa Terbanding telah mengetahui dan memberikan persetujuan atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembanding 2 dengan Pembanding 3 berupa peralihan tanah Objek Perkara, sehingga karenanya dalil Gugatan Terbanding (ic. Penggugat) yang menyatakan Terbanding tidak mengetahui pengalihan hak atas tanah Objek Perkara dengan menggunakan akta yang dibuat Turut Terbanding 1 adalah tidak benar adanya, sehingga Terbanding dapat dikategorikan sebagai Terbanding yang tidak beritikad baik dan gugatan yang diajukan Terbanding pada judex factie tingkat pertama patut dan layak untuk di tolak, maka dengan ini kami minta kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan untuk menerima permohonan yang diajukan oleh Turut Terbanding 1 dengan menolak Gugatan gugatan yang diajukan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Bahwa selanjutnya didalam judex factie tingkat pertama, Terbanding sama sekali tidak mengajukan saksi-saksi dalam mendukung dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding menjadi kurang pembuktian, akan tetapi judex factie tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan fakta hukum tersebut, sedangkan Turut Terbanding 1 dan Para Pembanding mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Muhammad Syafii, Saksi Iskandar dan Saksi Erdi Karo-karo untuk mendukung dalil-dalil bantahan atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding, namun hal ini juga tidak ada dibahas dan dipertimbangkan oleh judex factie tingkat pertama, sehingga berdasarkan uraian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya telah terungkap di persidangan, maka judex factie tingkat pertama telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum dalam putusan perkara aquo dengan tidak mempertimbangkan fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian dan argumentasi yuridis diatas, sangat berdasar menurut hukum bagi Turut Terbanding 1 untuk keberatan atas Judex factie tingkat pertama tersebut dan setuju dan sepakat dengan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding sehingga akhirnya Turut Terbanding 1 mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Tinggi Pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Kontra Memori Banding yang diajukan Turut Terbanding 1 dan kemudian berkenan kiranya memutuskan dalam amar putusannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap memori banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah pula menyampaikan kontra memori banding pada tertanggal 1 September 2016 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 September 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara aquo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya patut dipertahankan;
- Bahwa dalam hal ini justru sikap para pembanding sendiri menjadi sangat aneh, oleh karena para pembanding sendiri yang mengajukan eksepsi dalam jawabannya dan eksepsi tersebut dikabulkan oleh judex factie



Pengadilan Negeri Medan dan seharusnya para pembanding menerima putusan tersebut, namun justru para pembanding semula para tergugat menolaknya. Dengan demikian Terbanding semula Penggugat berpendapat bahwa tindakan upaya hukum banding yang dilakukan oleh para Pembanding semula para Tergugat tersebut hanyalah mengulur waktu saja;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca, meneliti, dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, berita acara persidangan, bukti surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016 dan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III, kontra memori banding kuasa hukum Turut Terbanding I semula Tergugat IV dan kontra memori banding Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagaimana dalam pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu telah mempertimbangkan eksepsi tentang formalitas gugatan kabur atau formalitas gugatan tidak jelas salah satu diantara eksepsi-eksepsi yang diajukan dalam jawaban masing-masing oleh Kuasa Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan yang diajukan dalam jawaban oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat IV. Eksepsi/keberatan tentang formalitas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya bahwa posita gugatan Penggugat dalam perkara aquo menguraikan tentang perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II, tidak ada menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dari Tergugat II dan Tergugat I,III dan Tergugat-Tergugat lainnya. Akan tetapi pada petitum gugatan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat II,I,III dan Tergugat IV, V agar dinyatakan "melakukan perbuatan melawan hukum". Suatu gugatan yang dalam positanya menguraikan tentang perjanjian, sedangkan dalam putitumnya meminta agar para Tergugat dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum, gugatan yang demikian secara formalitas adalah gugatan yang dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kabur/gugatan tidak jelas atau gugatan yang obscur libel, sebagaimana keberatan para pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan keberatan turut terbanding I semula tergugat IV dalam eksepsinya tentang eksepsi gugatan penggugat kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa namun dalam memori banding Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan kontra memori banding Turut Terbanding I semula Tergugat IV pada pokoknya materi keberatannya masing-masing telah mengajukan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan eksepsi gugatan obscur libel yang dimohonkan oleh Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat I semula Tergugat IV dalam jawabannya masing-masing tersebut. Adapun yang menjadi alasan keberatan dari masing-masing Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan Turut Terbanding I semula Tergugat IV terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi gugatan obscur libel tersebut pada pokoknya beralasan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam penerapan hukum dan telah melampaui kewenangannya, karena telah mempertimbangkan dan memutus terhadap hal yang tidak pernah dimintakan oleh para Pembanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan oleh Turut Terbanding I semula Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur telah tepat dan benar. Karena yang menjadi dasar pertimbangannya pada pokoknya bahwa dalam perkara aquo positanya bertentangan dengan petitumnya atau petitum gugatan tidak didukung oleh uraian posita yaitu dalam posita gugatan menguraikan tentang perjanjian sedangkan dalam petitumnya memohon agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Seterusnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa seharusnya apabila dalam posita gugatan menguraikan tentang adanya perjanjian yang menjadi dasar gugatannya, maka dalam petitumnya adalah agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Sebaliknya apabila dalam petitum gugatannya dimintakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dalam posita gugatan seharusnya menguraikan perbuatan-perbuatan apa saja yang dilakukan oleh para Tergugat yang melanggar hak-hak Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat;

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 teruat 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

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut yang menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat dalam perkara aquo yang menyatakan gugatan sebagai gugatan yang kabur, tidak jelas atau gugatan yang obscur libel tidak bertentangan dengan hukum acara perdata dan tidak pula melampaui kewenangannya, karena formalitas gugatan yang demikian menurut teori dan dalam praktek hukum acara perdata harus dinyatakan sebagai gugatan yang tidak jelas, guatan yang kabur, gugatan yang obscur libel, baik karena diketahui sendiri oleh hakim, maka hakim memutusnya karena jabatan dan lebih-lebih lagi dalam perkara aquo telah diajukan eksepsi diantaranya tentang gugatan yang tidak jelas, kabur atau obscur libel oleh para Tergugat sebagaimana dalam jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa karena eksepsi tentang gugatan kabur, tidak jelas atau obscur libel yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I,II,III semula Para Tergugat I,II,III dan keberatan Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat IV tersebut dikabulkan, maka sangat tepat dan beralasan pula apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo tidak memeriksa dan memutus pokok perkaranya dan dalam pokok perkaranya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3534 K/Sip/1984 tanggal 29 Pebruari 1986;

Menimbang, bahwa tentang keberatan Kuasa Hukum Pembanding I,II,III semula Para Tergugat I,II,III dan keberatan Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat IV terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama masing-masing sebagaimana dalam memori banding dan kontra memori bandingnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan-keberatan Kuasa Hukum Pembanding I,II,III semula Para Tergugat I,II,III dan Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat IV terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidaklah konsesten, karena materi keberatan-keratan tersebut telah meniadakan materi eksepsi yang dikemukakan dalam jawabannya masing-masing tentang eksepsi gugatan kabur dan gugatan tidak jelas, padahal secara nyata dan terang benderang para Tergugat telah mengajukan keberatannya masing-masing dalam jawabannya tentang eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur tersebut dan materi keberatan itu terbukti adanya yang tidak terbantahkan, sehingga eksepsi tentang gugatan kabur dan tidak jelas tersebut dapat dikabulkan. Sehingga dengan demikian keberatan Kuasa Hukum Pembanding I,II,III semula Para Tergugat I,II,III dan keberatan Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat IV sebagaimana dalam memori banding dan

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

kontra memori banding masing-masing tersebut terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat-sangat tidak beralasan, sehingga keberatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang materi kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah sejalan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang pada pokoknya membenarkan pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016 dan menolak keberatan keberatan Kuasa Hukum Pembanding I,II,III semula Para Tergugat I,II,III dan keberatan Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat IV sebagaimana dalam memori banding dan kontra memori banding masing-masing tersebut terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka kontra memori banding tersebut beralasan untuk diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016 yang dimintakan banding tersebut haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg Terbanding semula Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan pasal 136 HIR/pasal 162 RBG dan segala ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III tersebut ;
- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 369/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tanggal 20 April 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;



- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Kamis** tanggal **23 Maret 2017** oleh kami **SABAR TARIGAN SIBERO, SH., MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan selaku Ketua Majelis, **ADI SUTRISNO, SH., MH** dan **DALIUN SAILAN, SH., MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Desember 2016 Nomor: 385/PDT/2016/PT.MDN., dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jumat** tanggal **31 Maret 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta **HERMAN SEBAYANG, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

dto

dto

ADI SUTRISNO, SH., MH

SABAR TARIGAN SIBERO, SH., MH

dto

DALIUN SAILAN, SH., MH

PANITERA PENGANTI

dto

HERMAN SEBAYANG, SH.

Untu Salinan Sesuai dengan Aslinya

WAKIL PANITERA



HAMONANGAN RAMBE, S.H, M.H

NIP:19610901 198303 1 004

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)