



PUTUSAN

Nomor 33 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AGUS ZULKIFLI, bertempat tinggal di Jalan Jermal XI Nomor 33, Kelurahan Denai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Minar, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Minar TO & Associates, beralamat di Jalan Kasuari, Nomor 19, Sei Sikambang B, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan Jalan Mengkara Nomor 55-C, Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2022;
Pemohon Kasasi/Tergugat;

L a w a n

SURYA ABDI HASADANTA PURBA, S.T., bertempat tinggal di Jalan Cempaka Nomor 16, Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamaden, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Jamaden, S.H., & Partners, beralamat di Jalan Gaperta Ujung Nomor 22,-D, Kecamatan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2022;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024



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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan kesepakatan pembelian secara tunai bertahap atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan seluruh kuitansi pembayaran atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan jual beli atas kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2 Blok G Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji);
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, kepada Penggugat secara langsung dan seketika tanpa dibebani syarat apapun;
8. Menyatakan sah dan berharga sita penjiwaan milik (*revindicatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024



9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat seluruhnya berjumlah Rp10.288.700.000,00 (sepuluh miliar dua ratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) yang harus dibayar secara tunai, langsung dan seketika;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
11. Menyatakan segala surat-surat yang telah terbit berupa peralihan hak/menjadikan agunan sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas kelalaian Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Tergugat serta orang-orang dan badan-badan hukum lainnya agar mematuhi putusan di dalam perkara ini;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Medan *c.q.* majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 1 September 2021 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan kesepakatan pembelian secara tunai bertahap atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024



Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Menyatakan seluruh kuitansi pembayaran atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan jual beli atas kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji);
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, kepada Penggugat secara langsung dan seketika tanpa dibebani syarat apapun;
8. Menyatakan segala surat-surat yang telah terbit berupa peralihan hak/menjadikan agunan sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat lalai untuk mematuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp560.000,00 (lima ratus enam puluh ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT MDN., tanggal 21 Februari 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Mei 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Juni 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 66/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Juni 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 Juni 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Agus Zulkifli;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 Februari 2022 Nomor 589/Pdt/2021/PT MDN., yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 1 September 2021;
- Atau membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 Februari 2022 Nomor 589/PDT/2021/PT MDN., dan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 1 September 2021 Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Mdn., untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024

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 dengan mengadili sendiri:

- Menyatakan gugatan Termohon Kasasi Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;

Atau:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dalam perkara *a quo* untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul pada semua tingkatan kepada Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding;

Atau:

- Memohon putusan yang seadil-adilnya atau yang tepat menurut hukum atau atau menurut keyakinan Hakim Agung;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 26 Juli 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi, dan kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai tindakan Tergugat tidak kunjung menyerahkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas objek sengketa berupa bidang tanah yang terletak di Jalan Bunga Terompet, Kompleks Perumahan Cipta Pesona 2, Blok G, Nomor 5 dan 6, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, padahal kedua bidang tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat dan telah terjadi kesepakatan, Tergugat berjanji menyerahkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa, tindakan mana menurut Penggugat adalah merupakan wanprestasi;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024

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 sesuai fakta persidangan, Penggugat telah membayar lunas pembelian dua bidang tanah objek sengketa tersebut dan telah disepakati apabila telah dibayar lunas maka Tergugat akan menyerahkan akta jual beli dan sertifikat hak milik dari tanah dimaksud, namun ternyata Tergugat tidak menyerahkan akta jual beli dan sertifikat hak milik dari tanah dimaksud kepada penggugat sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan sah kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AGUS ZULKIFLI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 30 Januari 2024 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Zaenal Arifin, S.H., M.SI., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Zaenal Arifin, S.H., M.SI., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp480.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 33 K/Pdt/2024