



P U T U S A N

No.1444 K/Pdt/2010.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **UNGKAP ARITONANG,SH**, bertempat tinggal di Jalan Pasundan No.78 Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **ELIKANA HULU,SH**. Advokat dan Pengacara, berkantor di Jl. Pasundan No.78 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2009;
2. **NOTARIS ADI PINEM,SH**. bertempat tinggal di Jl. Kolonel Sugiono No.18- B Medan;

Para Pemohon Kasasi/Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan III/para Pembanding;

M

e l a w a n :

HOSNIARI NASUTION, bertempat tinggal di Jl. Sisingamangaraja Gg. Baru No.1 Kelurahan Sumber Mulyo Rejo, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

:

1. **H E N Y**, bertempat tinggal di Jl. Kolonel Sugiono No.18- B Medan;
2. **NOTARIS SITI SARIFAH,SH**, bertempat tinggal di Jl. T. Amir Hamzah No.102/79 Binjai;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL di JAKARTA, Cq. BADAN PERTANAHAN PROPINSI SUMATERA UTARA di MEDAN, Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA BINJAI**, berkedudukan di Jl. Samanhudi No.14 Binjai;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca Surat- surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Hutang tertanggal 27 Juni 2002 yang diperbuat antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat berutang dengan Tergugat I sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan kemudian karena Penggugat belum sanggup membayar hutang tersebut diperbuat lagi Surat Perjanjian Hutang tertanggal 22 Mei 2003 yang mana hutang Penggugat sebesar Rp.25.000.000,- ditambah dengan bunganya, hutang Penggugat kepada Tergugat I menjadi sebesar Rp.58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa pada tanggal 25 Maret 2004 Tergugat I menuntut Penggugat untuk melunasi hutang sebesar Rp.58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) tersebut, akan tetapi pada waktu itu Penggugat belum sanggup untuk membayar, kemudian dengan ancaman kekerasan Tergugat I memaksa Penggugat untuk datang ke Kantor Tergugat III guna memaksa Penggugat untuk menandatangani Akte Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli Nomor : 153 tertanggal 25 Maret 2004 atas rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Sisingamangaraja Gang Baru No.1 Binjai dengan harga sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

Bahwa Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Akte No.153 tersebut dan oleh karena adanya ancaman kekerasan yang akan di lakukan Tergugat I terhadap diri Penggugat, mengingat lagi Penggugat dimana suaminya telah meninggal dunia dan anak- anak Penggugat masih kecil- kecil, maka terjadilah

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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

penandatanganan Akte No.153 tersebut;

Bahwa setelah adanya Akte Perjanjian untuk Menjual dan Membeli No.153 tersebut, Tergugat I memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual rumah dan tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No.384 kepada orang lain, akan tetapi kenyataannya berdasarkan Akte Jual Beli No.438/2006 tertanggal 28 Desember 2006 Tergugat II telah menjual tanah dan rumah milik Penggugat kepada Tergugat I dihadapan Tergugat IV tanpa hak;

Bahwa setelah adanya Akte Jual Beli Nomor : 438/2006 tertanggal 28 Desember 2006 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV tersebut, kemudian Tergugat I mendaftarkan atau memohon kepada Tergugat V untuk mengalihkan Sertifikat Hak Milik No.384 dari atas nama Penggugat keatas nama Tergugat I (Ungkap Aritonang,SH) tanpa hak;

Bahwa dalam permasalahan ini Penggugat sangat keberatan dengan perbuatan Tergugat I yang mana Penggugat hanya berutang kepada Tergugat I hanya sebesar Rp.58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kenapa tanah dan rumah milik Penggugat harus diambil Tergugat I dengan cara Tergugat I menerima kuasa dari Penggugat dan kemudian dengan iktikad tidak baik Tergugat I memberikan kuasa lagi kepada Tergugat II dan dengan cara yang tidak beriktikad baik Tergugat II menjual rumah dan tanah milik Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Akte Jual Beli No.438/2006 yang mengakibatkan Penggugat sangat dirugikan;

Bahwa dalam masalah ini Penggugat yang berutang kepada Tergugat I sebesar Rp.58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan jalur hukum yang berlaku seharusnya Tergugat I menuntut pembayarannya atau pelunasannya kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri, bukan dengan cara pura-pura untuk dijual kepada orang lain, akan tetapi kenyataannya rumah dan tanah milik Penggugat dijual kepada Tergugat I oleh Tergugat II dengan tidak beriktikad baik;

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat I yang memaksa Penggugat untuk membuat Akte Perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 dan kemudian Tergugat I mengalihkannya kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II mengalihkannya kepada Tergugat I dengan Akte Jual Beli No.438/2006 tertanggal 28 Desember 2006 dihadapan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);

Bahwa perbuatan Tergugat I yang berulang kali menegor Penggugat untuk mengosongkan rumah dan tanah terperkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang meneror Penggugat dengan cara- cara yang tidak beriktikad baik adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Binjai berkenaan memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara ini, dan kemudian menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang tidak beriktikad baik mengalihkan rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Gg Baru No.1 Binjai dengan Sertifikat Hak Milik No.384 tertanggal 27 Maret 1999 yang dituangkan dengan akte jual beli No.438/2006 tanggal 28 Desember 2006 dihadapan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum (*Onrechmatigedaad*);
3. Menyatakan Akte Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.153 tertanggal 25 Maret 2004 antara Penggugat dengan Tergugat I yang di perbuat dihadapan Tergugat III tidak sah atau batal demi hukum;
4. Menyatakan Akte Jual Beli No.438/2006 tertanggal 28 Desember 2006 antara Tergugat II dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV tidak sah atau batal demi hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak berikatikad

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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

baik untuk selalu mengusir Penggugat dari rumah di Jln. Sisingamangaraja Gg Baru No.1 Binjai adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);

6. Menghukum Tergugat I atau sekalian orang yang mendapat hak atau yang turut memiliki Sertifikat Hak Milik No.384 tertanggal 27 Maret 1999 untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.384 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tidak dalam diagunkan kepada pihak lain;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V secara tanggung menanggung untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad verklard*);
9. Apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan Eksepsi dan Rekonsensi oleh para Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi Tergugat I :

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang nyata dan dengan tegas di akui kebenarannya;
- Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi perikatan jual beli atas sebidang tanah berikut diatasnya 1 (satu) unit bangunan rumah permanent yang berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Gg Baru No.1 Kelurahan Sumber Mulyo Rejo, Kecamatan Binjai Timur, Kota Madya Binjai Vide Akte Perjanjian untuk menjual dan membeli Nomor : 153 tanggal 25 Maret 2004 yang dibuat di hadapan Notaris ADI PINEM,SH. Notaris di Medan (Tergugat III) yang berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No.18- B Medan, jo Perikatan Jual Beli No.438/2006 tanggal 28 Desember 2006 yang dibuat

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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

di hadapan Notaris/PPAT SITI SYARIFAH,SH. Notaris di Binjai (Tergugat IV) yang berkantor di Jalan T. Amir Hamzah No.102/79 Binjai;

- Bahwa berdasarkan hal itu maka upaya Penggugat menggugat Tergugat I dalam perkara aquo adalah perbuatan melawan hukum (*Onrecht matigedaad*) yang dapat di jerat melanggar Pasal 242 KUHP yaitu memberi keterangan palsu dan Pasal 378 KUHP memakai kata-kata bohong dan janji-janji, dimana janji tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan etika baik. Hal mana sebagaimana diuraikan dan dimaksud dalam Pasal 6 Akte Jual Beli No.153 tanggal 25 Maret 2004 yang dibuat di hadapan Notaris ADI PINEM,SH. Berdasarkan hal tersebut di atas cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat ;

DALAM REKONPENSASI :

- Bahwa pada tanggal 25 Maret 2004, telah terjadi perjanjian untuk menjual dan membeli di hadapan Notaris ADI PINEM,SH. (Tergugat III dalam Konpensasi) yang berkantor di Jl. Kolonel Sugiono No.18- B Medan, antara Penggugat Rekompensi dengan Tergugat Rekompensi atas sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah permanent yang berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Gg Baru No.1 Kelurahan Sumber Mulyo Rejo, Kecamatan Binjai Timur, Kota Madya Binjai dengan harga sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa hal perjanjian jual beli yang dimaksud telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian menurut Undang-undang yang diatur untuk itu, sebagaimana dimaksud Pasal 1320 BW yang bunyinya, sahnyanya suatu perikatan apabila dibuat :
 - Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - Suatu hal tertentu;
 - Suatu sebab yang halal;

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hal itu telah memenuhi syarat antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi, maka oleh karenanya Perikatan dimaksud adalah menjadi Undang-undang yang mengikat bagi mereka yang membuatnya yakni antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi;
- Bahwa benar Tergugat Rekonpensi mengakui telah menerima yang sebanyak Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sebagai pembayaran sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah permanent yang berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Gg Baru No.1 Kelurahan Sumber Mulyo Rejo, Kecamatan Binjai Timur, Kota Madya Binjai, sebagaimana dimaksud dalam perjanjian menjual dan membeli No.153 Pasal 1 ;
- Bahwa adapun jual beli No.438/2006 yang dibuat di kantor Notaris/PPAT SITI SYARIFAH,SH. (Tergugat IV) dengan mengatasnamakan HENY Tergugat II) adalah sebagai syarat mengurus balik nama kepada Badan Pertanahan Nasional Binjai (Tergugat V);
- Bahwa dasar Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi melakukan jual beli di kantor Notaris/SITI SYARIFAH,SH. (Tergugat IV dalam Rekonpensi) untuk membuat bea balik nama kepada Penggugat Rekonpensi hal mana berdasarkan surat kuasa dari Tergugat Rekonpensi sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 Pasal 3, tanggal 25 Maret 2004 yang bunyinya "*Pihak Pertama menerangkan dengan Akte ini memberi Kuasa sepenuhnya kepada Pihak Kedua, baik bersama-sama maupun masing-masing untuk melakukan jual beli atas sertifikat tersebut kepada instansi yang berwenang dan setelah selesai dilakukan Jual Beli tersebut maka yang diberi kuasa dikuasakan pula untuk menjual dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Pihak Kedua (UNGKAP ARITONANG,SH) atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua*";
- Bahwa hal yang aneh melihat etikad baik Tergugat Rekonpensi terhadap isi perjanjian untuk menjual dan

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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)



membeli No.153 Pasal 6 yang berbunyi “*Pihak Pertama menjamin untuk sekarang ataupun dikemudian hari bahwa pihak kedua tidak akan mendapatkan gangguan atau gugatan berupa apapun dari pihak lain yang menyatakan telah mempunyai hak terlebih dahulu atau mempunyai hak atasnya yang akan diperjual belikan tersebut, sedangkan apa yang diperjualbelikan tersebut tidak tersangkut dengan suatu perkara dan juga bebas dari segala macam sitaan dan agunan*”;

- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas jelas Tergugat dalam Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht matige daad*) yang dapat dijerat tindak pidana penipuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 378 KUHP, jo Pasal 242 KUHP yaitu memberikan keterangan palsu yang dapat dikenakan ancaman hukuman 7 (tujuh) tahun penjara;
- Bahwa dari hal-hal/tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonsensi telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat dalam Rekonsensi yakni kerugian Materiil dan Immateriil ;
- Bahwa oleh karenanya berdasarkan perhitungan/kalkulasi Penggugat dalam Rekonsensi kerugian yang diderita atas gugatan Tergugat dalam Rekonsensi kepada Pengadilan Negeri Binjai yang didaftarkan dibagian Kepaniteraan pada tanggal 17 April 2007 dalam Register Nomor : 10/Pdt.G/2007/PN.BJ. adalah sebanyak Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

I. Kerugian Materiil :

1. Biaya transaksi jual beli tanah dan rumah sebanyak Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
2. Biaya pengurusan Akte Jual Beli di Kantor Notaris dan Bea Balik Nama di Kantor Pertanahan Nasional Binjai Rp.25.000. 000,- (dua puluh lima juta rupiah)

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



3. Honor Penasehat Hukum Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

4. Biaya tak terduga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Jumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

II. Kerugian Immateriil :

- Karena gugatan Penggugat Rekonpensi ke Pengadilan Negeri Binjai yang intinya melanggar apa yang telah disepakati bersama, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi timbul perasaan tidak menyenangkan karena malu terhadap khlayak umum atau mitra (koleganya). Maka untuk memulihkan harga diri Penggugat Rekonpensi dinilai dalam bentuk materi sebanyak Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi ini berdasarkan bukti- bukti yang autentik, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) atas harta milik Penggugat Rekonpensi baik harta bergerak maupun tidak bergerak;
- Bahwa agar nantinya Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan yang telah berkekuatan tetap dalam gugatan Rekonpensi ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari, setiap ia lalai terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakannya kepada Penggugat Rekonpensi;
- Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi ini berdasarkan bukti- buki yang autentik, berdasarkan Pasal 180 HIR, mohon putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding,

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Kasasi Verzet/Perlawanan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan ini, agar memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi seluruhnya;
- 1. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan;
- 2. Menyatakan sah dan tetap berlaku perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 yang dibuat di kantor Notaris ADI PINEM,SH. jo Perjanjian jual beli di Kantor Notaris/PPAT SITI SYARIFAH,SH. No.438/2006;
- 3. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonsensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht matige daad*);
- 4. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari, setiap ia lalai terhitung sejak putusan dibacakan sampai ia melaksanakan kepada Penggugat Rekonsensi;
- 5. Menghukum Tergugat Rekonsensi mentaati melaksanakan perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 yang dibuat di Kantor Notaris ADI PINEM,SH. yang berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No.18- B Medan, yakni : Menyerahkan sebidang tanah berikut diatasnya 1 (satu) unit bangunan permanent, dalam keadaan baik dan kosong yang berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Gang Baru No.1. Kelurahan Sumber Mulyo Reji, Kecamatan Binjai Timur;
- 6. Menyatakan putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoer baar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi, verzet/perlawanan;
- 7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi Penggugat Rekonsensi :

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



a. Kerugian Materiil Rp.150.000.000,-
(seratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil Rp.550.000.000,- (lima
ratus lima puluh juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar
biaya perkara;

SUBSIDAIR :

- Apabila Majelis Hakim pendapat lain, mohon putusan
yang adil;

Dalam Eksepsi Tergugat V :

- Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil- dalil gugatan
yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal- hal
yang secara tegas diakui oleh Tergugat V;
- Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat
V tidak jelas dan kabur (obscuur libel), karena
Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya telah
menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai
sebagai Tergugat V, namun tidak satupun point- point
dalam gugatan Penggugat yang menyinggung keputusan
yang telah diterbitkan oleh Tergugat V yaitu
Sertifikat Hak Milik No.384 atas nama UNGKAP
ARITONANG,SH. (Tergugat I) yang berasal dari
Sertifikat Hak Milik No.384 tanggal 27 Maret 1999
terdaftar atas nama HOSNIARI NASUTION (Penggugat),
sehingga dengan demikian tidak ada kepentingan hukum
Tergugat V yang harus dipertahankan dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan
Negeri Binjai telah mengambil putusan, yaitu putusan
No.10/Pdt.G/2007/PN.BJ tanggal 07 Nopember 2010 yang
amarnya sebagai berikut :

A. DALAM PERKARA KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan, menolak Eksepsi para Tergugat untuk
seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



sebahagian;

2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak beritikad baik mengalihkan rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Gg Baru No.1 Binjai dengan Sertifikat Hak Milik No.384 tertanggal 27 Maret 1999 yang dituangkan dengan Akte Jual Beli No.438/2006 tanggal 28 Desember 2006 dihadapan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
3. Menyatakan Akte Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.153 tertanggal 25 Maret 2004 antara Penggugat dan Tergugat I yang diperbuat di hadapan Tergugat III tidak sah dan dinyatakan batal;
4. Menyatakan akte jual beli No.438/2006 tertanggal 28 Desember 2006 antara Tergugat II dengan Tergugat I yang diperbuat di hadapan Tergugat IV tidak sah dan dinyatakan batal;
5. Menghukum Tergugat I atau sekalian orang yang mendapat hak atau yang turut memiliki Sertifikat Hak Milik No.384 tertanggal 27 Maret 1999 untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.384 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tidak dalam diagunkan kepada pihak lain segera setelah Penggugat membayar hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp.58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
6. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Tergugat sejumlah Rp.991.000,- (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
7. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

B. DALAM PERKARA REKONPENSASI :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Rekonpensi berjumlah Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No.92/PDT/2008/PT.MDN. tanggal 31 Juli 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan III/para Pembanding pada tanggal 16 Maret 2009 dan tanggal 08 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Maret 2009 dan tanggal 14 April 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 02/Pdt.Kasasi/2009/PN.BJ jo No.10/Pdt.G/2007/PN.BJ dan No.03/Pdt. Kasasi/ 2009/PN.BJ jo No.10/Pdt.G/2007/PN.BJ. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Binjai, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2009 dan tanggal 14 April 2009;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 01 April 2009 dan tanggal 20 April 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan III/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 13 April 2009 dan tanggal 13 April 2010;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat I dan III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Alasan Tergugat I :

1. Bahwa judex facti, Pengadilan Tinggi Medan yang menganggap tepat putusan Pengadilan Negeri Binjai

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara tersebut, yang menganggap akte perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 antara Penggugat (Termohon Kasasi) dan Tergugat I (Pemohon Kasasi) yang diperbuat dihadapan Tergugat III (Turut Termohon Kasasi III) tidak sah dan dinyatakan batal dimana perjanjian tersebut terbit menurut syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah vide Pasal 1320 KUHPerdara, yaini :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hak tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal;
2. Bahwa Akte perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 kebenarannya dapat dibuktikan pada hal-hal yang terungkap dalam persidangan yakni melalui bukti surat dan keterangan saksi yang didengar dibawah sumpah yaitu ERIKSON SIAHAAN dan LANTUR TUMANGGOR vide hal.19 alinea 2 menyatakan bahwa benar terjadi perikatan jual beli antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi I dengan Tergugat I/Termohon Banding I/Pemohon Kasasi vide Akta Perjanjian menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 yang diperbuat dihadapan Notaris Adi Pinem,SH. (Tergugat III/Pembanding II/Turut Termohon Kasasi III) yaitu diatas sebidang tanah berikut diatasnya 1 (satu) bangunan rumah yang berkedudukan di Jl. Sisingamangaraja Gang Baru No.1 Binjai Kelurahan Sumber Mulyo Rejo, Kecamatan Binjai Timur Kota Madya Binjai dengan harga sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi kepada Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi dan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I mengakui uang tersebut telah diterima;
3. Bahwa Akte Perjanjian untuk menjual dan membeli

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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)



No.153 yang dibuat di hadapan Notaris Adi Pinem,SH., (Tergugat III/Pembanding II/Turut Termohon Kasasi III) kebenarannya dapat dibuktikan vide bukti T-I, T-2, T-3 (halaman 19 alinea 1) putusan Pengadilan Negeri Binjai, kemudian melalui jawaban Tergugat II/Terbanding II/Turut Termohon Kasasi II dan jawaban Tergugat III/Terbanding III/Turut Termohon Kasasi III (halaman 12 alinea II, halaman 13 alinea II, halaman 14 alinea I) putusan Pengadilan Negeri Binjai, menerangkan bahwa akte perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 adalah sah dan sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku;

4. Bahwa oleh karenanya akta perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 dibuat menurut syarat-syarat sah perjanjian vide Pasal 1320 KUHPerdota adalah sah secara de facto dan de jure, maka oleh karenanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdota bunyinya :

1. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang;
3. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut Pemohon Kasasi telah membuktikan haknya vide Pasal 283 RBg/163 Hir/1965 KUHPerdota dan juga pada pembuktian haknya telah sesuai menurut Pasal 164 Hir/284 RBg/1866 KUHPerdota;

6. Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Medan tidak cermat menilai akte perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 sebagaimana diuraikan pada hal.28 alinea 4,5 yang mengatakan "bahwa berdasarkan Pasal 165 Hir/285 RBg : bahwa akte

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan warisnya, apabila bukti akta otentik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna namun jika alat bukti otentik tersebut dibuat tidak memenuhi syarat formil maupun materi maka akibatnya akta itu menjadi tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan, selanjutnya dalam pertimbangannya bahwa setelah Majelis membaca secara seksama serta memperhatikan bentuk dan pembuatan akte Notaris No.153 maka ditemukan fakta-fakta bukti produk P-5 dan bukti Produk T-1 berupa akte No.153 pada Pasal 3 ditegaskan pihak pertama menerangkan dengan akte ini memberi kuasa sepenuhnya kepada pihak kedua dan (...) kemudian terdapat ruang dan sela kosong dalam akte tanpa diberi garis yang jelas sedang pada bukti produk T-1 akte yang sama dengan bukti produk P-5 dan bukti produk T-1 pada pasal yang sama yaitu pasal 3 terdapat perbedaan pada ruang dan sela kosong tersebut telah di isi nama Ny Henny Ramadani Pegawai Swasta bertempat tinggal di Medan;

7. Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Binjai tidak cermat mempertimbangkan akte untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 adanya keberpihakan kepada Penggugat/ Terbanding I/Termohon Kasasi I dimana oleh karena akte tersebut dibuat oleh Notaris Adi Pinem,SH. (Tergugat III/Pembanding II/Turut Termohon Kasasi III adalah telah benar yakni berdasarkan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris, Pasal 42 ayat (2) bunyinya :”ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan dan Pasal 42 ayat (4) bunyinya “ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku bagi

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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

Surat Kuasa yang belum menyebutkan nama penerima kuasa”;

8. Bahwa ruang dan sela kosong dalam akta perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 adalah karena perjanjian tersebut sifatnya perikatan dibawah tangan antara para pihak yang membuatnya dimana perikatan tersebut masih ada proses balik nama dihadapan Notaris PPAT dan Badan Pertanahan Nasional;
9. Bahwa ruang dan sela kosong tersebut Notaris Adi Pinem,SH. (Tergugat III/Pembanding II/Turut Termohon Kasasi III membuatnya berdasarkan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris vide Pasal 42 ayat (2) dan berdasarkan persetujuan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi I dan Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi “Bahwa ruang dan sela kosong dalam akte tersebut adalah sudah merupakan suatu ketentuan pada setiap perikatan yang dibuat para Notaris guna kolom nama penerima kuasa yang ditunjuk untuk kemudian pada proses balik nama atas objek perjanjian;
10. Bahwa adapun tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli milik Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Gang Baru No.1 Kelurahan Sumber Mulyo Rejo, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai cara peralihan hak dibuat dalam bentuk akte perjanjian untuk menjual dan membeli oleh karena Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi mempunyai usaha di bidang property (jual beli rumah) dimana tanah dan rumah objek perkara a quo, pada mulanya tanah dan rumah tersebut setelah dibelinya, bermaksud untuk menjualnya kepada orang yang berminat membelinya namun selama 1 (satu) tahun lebih berupaya menjualnya tidak berhasil, maka atas hal itu tanah dan rumah tersebut bermaksud untuk menempati/memakai, maka berdasarkan hal itu akte perjanjian untuk

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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)



menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 dilakukan Bea Balik Nama dihadapan Notaris PPAT Siti Sarifah,SH. yang berkantor di Jl. Amir Hamzah No.102/79 Binjai (Tergugat IV/Terbanding IV/turutTermohon Kasasi IV), kuasa yang ditunjuk untuk itu adalah Ny. Henny Ramadani Pegawai Swasta bertempat tinggal di Medan, maka selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai (Tergugat V/Terbanding V/Turut Termohon Kasasi V) menerbitkan Tanda bukti hak No.384 dengan Surat Ukur No.21 tanggal 23 Maret 1999 kepada Ungkap Aritonang,SH. (Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I);

11. Bahwa ruang dan sela kosong pada akte perjanjian untuk menjual dan membeli tanggal 25 Maret 2004 (T- 1) adalah perjanjian/perikatan sebelum balik nama, sedangkan pada akte perjanjian untuk menjual dan membeli pada tanggal 28 Desember 2006 (P- 5) adalah perjanjian/perikatan pada saat jual beli dihadapan Notaris PPAT Siti Sarifah.SH. Notaris di Kota Binjai kuasa yang ditunjuk Ny. Henny Ramadani, pegawai swasta bertempat tinggal di Medan berdasarkan hal itu judex facti Pengadilan Negeri Binjai dan Pengadilan Tinggi Medan telah salah/keliru menilai akte perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 dimana terbitnya akte tersebut telah sesuai menurut ketentuan Undang-undang maka karenanya putusan Pengadilan Binjai dalam perkara No.10/Pdt.G/2007/PN.Bj tanggal 22 Oktober 2007 dan putusan Pengadilan Tinggi Medan No.92/Pdt.G/2008/PT.Mdn tanggal 31 Juli 2008 haruslah dibatalkan;
12. Bahwa perkara a quo adalah murni perikatan jual beli antara Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi dengan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I tidak ada hubungan dengan perikatan hutang piutang, bahwa judex facti Pengadilan Negeri Binjai dan Pengadilan Tinggi

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan yang salah menafsirkan dalam pertimbangan hukum yang menggiring perkara a quo pada perikatan hutang, jadi keberpihakan judex facti Pengadilan Negeri Binjai dan Pengadilan Tinggi Medan telah terbukti dalam pertimbangan hukum yang telah dilakukan dalam perkara a quo;

13. Bahwa dapat dibuktikan secara akal sehat perkara a quo murni jual beli dimana terbitnya akta Perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 dan setelah 3 (tiga) tahun kemudian pada tahun 2007 baru timbul keberatan/gugatan, Penggugat/Terbanding I/ Termohon kasasi di daftarkan di Pengadilan Negeri Binjai, keberatan tersebut sangat tidak masuk akan sehat;
14. Bahwa judex facti Pengadilan Negeri Binjai dan Pengadilan Tinggi Medan, telah salah menilai dalam pertimbangan hukum Akte Perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 jo Akte Jual Beli No.438/2006 tanggal 28 Desember 2006 dan bukti tanah hak milik No.234 terdaftar atas nama Ungkap Aritonang,SH. (Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi), dimana prosedur terbitnya hak dan akte tersebut telah sesuai menurut ketentuan Undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 jo 1338, oleh karena akte tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil maka akte tersebut menjadi akte otentik yang cukup untuk membuktikan perkara yang di sengketakan vide Pasal 165 Hir/Pasal 285 RBg jo Pasal 164 Hir/283 RBg oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Medan dan putusan Pengadilan Negeri Binjai haruslah dibatalkan;
15. Bahwa tidak terjadi kekerasan pada pembuatan akta menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 dapat dibuktikan pada keterangan saksi yang disumpah yang diajukan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi saksi tersebut bernama Erikson Siahaan dan Lantur

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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)



Tumanggor dan pada jawaban Tergugat II/Terbanding II/Turut Termohon Kasasi II, jawaban Notaris Adi Pinem,SH. Tergugat III/Pembanding II/turut Termohon Kasasi III masing-masing dalam pengakuannya : bahwa Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I benar datang di Kantor Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi yang ditemani oleh seorang laki-laki dewasa bermarga Nasution dengan tujuan kedatangan untuk menjual rumah kepada Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi pada saat membicarakan penjualan rumah sampai mencapai kesepakatan jual beli hingga pada penyerahan uang kepada Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I, tidak ada terjadi kekerasan tekanan, intimidasi dalam bentuk apapun kepada Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I selain baik-baik saja dan selanjutnya Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I bersama dengan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi berangkat menuju Kantor Notaris Adi Pinem,SH. Tergugat III/Pembanding II/turut Termohon Kasasi III untuk memohon membuat akte perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 sebelum dan dalam proses pembuatan sampai akte ditandatangani tidak terjadi tindakan kekerasan, tekanan, intimidasi dan sebelum akte ditandatangani terlebih dahulu akte tersebut dibacakan dihadapan para penghadap oleh Tergugat III/Pembanding II/turut Termohon Kasasi III setelah dibacakan baru akte ditandatangani, maka mencermati hal tersebut bahwa terbitnya Akte Perjanjian untuk menjual dan membeli No.153 tanggal 25 Maret 2004 telah sesuai ketentuan Undang-undang maka oleh karenanya Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik oleh karena itu maka haknya harus di lindungi Hukum dan Undang-undang yang berlaku, maka oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Binjai dan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkaranya a quo patut dibatalkan oleh Ketua

Hal. 20 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Mahkamah Agung RI;

Alasan Tergugat III :

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim di dalam putusannya adalah tidak tepat;
2. Bahwa perbuatan hukum atau peristiwa hukum hutang piutang diantara Terbanding I (Termohon Kasasi I) dengan Pembanding (Pemohon Kasasi) adalah tidak mempunyai hubungan atau korelasi dengan kata yang dibuat dihadapan Pembanding I sebagaimana dimaksud pada bukti T.V.1.
3. Bahwa bukti T.V.1 adalah perbuatan hukum jual beli tanah dengan objek bukti T.V.3 dan perbuatan hukum tersebut telah memenuhi ketentuan hukum positif dan sesuai dengan bentuk dan tatacara pembuatan akta Notaris sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.30 tahun 2004 (Undang-undang Jabatan Notaris);
4. Bahwa dengan demikian bukti- bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dahulu Penggugat/Terbanding I adalah tidak mempunyai kekuatan pembuktian untuk membatalkan akta No.153;
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.384 adalah secara tegas merupakan objek jual beli dan sama sekali bukan merupakan objek jaminan;
6. Bahwa Undang-undang secara tegas telah menentukan bahwa lembaga jaminan terhadap benda-benda tidak bergerak adalah dibuat oleh Pejabat Pembuat akta Tanah dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Bahwa dengan demikian hak Milik No.384 tersebut bukan sebagai jaminan;
8. Bahwa tidak benar Pemohon kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I memaksa Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat dengan ancaman fisik dan kekerasan;
9. Bahwa akta No.153 yang dibuat dihadapan Pemohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat III adalah merupakan akta autentik yang telah memenuhi ketentuan

Hal. 21 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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

- formil dan materiil, sehingga akta tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;
10. Bahwa pertimbangan Hakim tentang ruang kosong dalam akta No.153 tidak diberi garis jelas adalah tidak benar sekali;
 11. Bahwa Pemohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat III telah melaksanakan ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf c Undang-undang No.30/2004 tentang jabatan Notaris yaitu mengeluarkan salinan akta dan ketentuan Pasal 42 ayat 4 Undang-undang No.30/2004;
 12. Bahwa ruang kosong dimungkinkan bahwa di dalam Pasal 42 ayat 2 Undang-undang No.30 tahun 2004 "Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akte ini ditandatangani";
 13. Bahwa didalam Pasal 42 ayat 4 Undang-undang No.30 tahun 2004 ditegaskan "Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak berlaku bagi surat kuasa yang belum menyebutkan nama penerima kuasa;
 14. Bahwa ketentuan tersebut diatas adalah merupakan blanko volmact, yang lazim dan diatur oleh ketentuan perundang-undangan, sehingga dapat memenuhi ketentuan Pasal 165 HIR/Pasal 286 Rbg;
 15. Bahwa dengan demikian akta No.153 tertanggal 25 Maret 2004 adalah syah karena telah mempunyai kekuatan bukti formal maupun materiil dari pembuatan suatu akte notaries;
 16. Bahwa putusan judex facti Pengadilan Tinggi Medan yang menganggap tepat putusan Pengadilan Negeri Binjai dinilai salah menerapkan hukum, sehingga putusannya harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan Tergugat I dan Tergugat III tidak dapat dibenarkan, karena Judex facti tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan Judex facti sudah tepat dan benar, lagi

Hal. 22 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010

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)



pula pada hakekatnya keberatan- keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat- syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang- undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang- Undang tentang Mahkamah Agung (Undang- Undang No.14 Tahun 1985 dan Undang- Undang No.5 Tahun 2004 ;

Bahwa obyek sengketa terbukti sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa ditandatangani perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I karena Penggugat merasa tertekan, karena tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I;

Bahwa terbukti Penggugat tidak menerima uang sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sesuai dengan perjanjian jual beli karena Tergugat I tidak dapat menunjukkan kwitansi penerimaan uang Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) tersebut yang menurut saksi- saksi Tergugat I ada dibuatkan kwitansinya;

Bahwa jadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak sah karena Penggugat yang ada dipihak ekonomi lemah terpaksa menandatangani jual beli dengan harga yang Penggugat sendiri tidak menerima uang sebagaimana dalam perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang- undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Ungkap Aritonang,SH. dan kawan tersebut harus ditolak ;

Hal. 23 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi :

1. UNGKAP ARITONGAN,SH. dan NOTARIS ADI PINEM,SH. tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari : Rabu tanggal 29 September 2010** oleh **Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara,SH. dan Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim

Anggota

:

K e t u a :

Ttd/ I Made Tara,SH.
Harifin A. Tumpa,SH.MH.
Ttd/ Prof. Dr. H. Muchsin,.SH.

ttd/ Dr.

Biaya – biaya :
Panitera Pengganti :

1. Materai Rp. 6.000,-
ttd/
2. Redaksi..... Rp. 5.000,-
Puteri,SH.MH.
3. Administrasi Kasasi...Rp.489.000,- +

Yusticia Roza

Hal. 24 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010



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

Jumlah

Rp.500.000,-

UK SALINAN

R.I.

Panitera

Perdata

ONO.SH.MH.

040.044.809.

UNT

MAHKAMAH AGUNG

a.n.

Panitera Muda

SOEROSO

NIP :

Hal. 25 dari 19 hal. Put. No.1444
K/Pdt/2010