



**PUTUSAN**

Nomor 2478 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**JUNIATI SITEPU**, bertempat tinggal di Jalan Abadi Nomor 5, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggai Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ramlim Barus, SH., Advokat, berkantor di Jalan Bunga Sedap Malam I-B Nomor 7N, Sempakata, Medan Selayang, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**SRI MULIANA SEBAYANG, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Setia Budi Nomor 226 – A/Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suplinta Ginting, SH., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pales VI, Nomor 1 B, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Tuntungan, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2016;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya telah ada dibuat surat perjanjian menyangkut penyerahan uang oleh Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat sesuai dengan surat perjanjian tanggal 6 Agustus 2012 dan telah dilegalisasi dengan Nomor 813/2012 (duo) oleh Ny. Yanti Sulaiman Sihotang. S.H. Notaris di Medan;
2. Bahwa dalam surat perjanjian tersebut disepakati Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017



juta rupiah) dan Tergugat akan mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat selambat lambatnya 1 (satu) tahun terhitung sejak surat perjanjian ini ditandatangani;

3. Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut kepada Tergugat yang diserahkan dalam dua tahap yaitu:

- pertama sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan kwitansi penyerahan uang tanggal 6 Agustus 2012;
- kedua sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sesuai dengan kwitansi penyerahan uang tanggal 8 Agustus 2012;

4. Bahwa uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat adalah uang pinjaman Penggugat yang sampai dengan saat ini Penggugat masih berkewajiban membayar jasa uang (bunga) atas pinjaman tersebut;

5. Bahwa sebagai jaminan dalam penyerahan uang tersebut Tergugat menyerahkan kepada Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5027/Tanjung Rejo dari sebidang tanah seluas 105 m<sup>2</sup> yang terletak di Komplek JP Setia Budi Blok H-16 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggai Kota Medan;

6. Bahwa penyerahan jaminan tersebut dibuat dalam bentuk surat perjanjian tanggal 6 Agustus 2012 dan dilegalisasi dengan Nomor 814/2012 (duo) oleh Nyonya Yanti Sulaman Sihotang, SH., Notaris di Medan;

7. Bahwa setelah lewat batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tersebut Tergugat sampai dengan saat ini belum mengembalikan uang milik Penggugat yang seharusnya telah dikembalikan selambat lambatnya tanggal 6 Agustus 2013 sesuai dengan surat perjanjian tersebut;

8. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk segera mengembalikan uang milik Penggugat tersebut, namun Tergugat tidak pernah menghiraukannya dan tidak ada itikad Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat tersebut;

9. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atas surat perjanjian yang dibuat Penggugat dan Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2012 yang telah dilegalisasi dengan Nomor 813/2012 (duo) oleh Ny. Yanti Sulaiman Sihotang, S.H. Notaris di Medan;

10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dimana Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Dan



oleh karena Tergugat telah melewati batas waktu pengembalian uang, maka sangat beralasan dibebankan kepada Tergugat untuk membayar jasa uang sebesar 3 % dari utang pokok setiap bulannya dihitung sejak September 2013 dan sampai dengan gugatan ini dimasukkan Januari 2015 telah 17 (tujuh belas) bulan dengan nilai sebesar Rp153.000.000,00;

11. Bahwa disamping kerugian materiil Penggugat juga mengalami kerugian moril atas tindakan Tergugat tersebut yang jika dinilai secara materi kerugian moril Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa dengan demikian kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat dapat diperincikan sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Utang Rp300.000.000,00
- Jasa uang 3 % setiap bulannya  
sejak September 2013 - Januari 2015 Rp153.000.000,00

Kerugian Moril

- kerugian moril Rp150.000.000,00

Total Kerugian Rp603.000.000,00

13. Bahwa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka sangat beralasan menurut hukum Tergugat dihukum untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat secara tunai dan kontan atas kerugian yang dialami Penggugat dengan perincian:

- Utang Rp300.000.000,00
  - jasa uang 3 % setiap bulannya  
sejak September 2013- Januari 2015 Rp153.000.000,00
- Rp 453.000.000,00

Kerugian Moril

- Kerugian Moril

Total Kerugian Rp 150.000.000,00

Rp 603.000.000,00

14. Bahwa untuk menghindari tuntutan pembayaran kerugian dalam gugatan hampa, maka sangat beralasan menurut hukum diletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yaitu:

- Tanah yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian yaitu sebidang tanah seluas 105 m<sup>2</sup> yang terletak di Komplek JP Setia Budi Blok H-I 6 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;



- Tanah dan bangunan yang merupakan kediaman Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Abadi Nomor 5 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;

15. Bahwa untuk menghindari Tergugat tidak menjalankan putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka sangat wajar menurut hukum dihukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat sampai Tergugat menjalankan isi putusan tersebut;

16. Bahwa oleh karena gugatan Pengugat didasari dengan bukti yang cukup, maka sangat beralasan kiranya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbarr bij vorraad*) meskipun ada banding, *verzet*, ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas Penggugat memohon agar berkenan kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan memanggil pihak pihak yang ada hubungannya dengan perkara ini seraya memeriksa dan mengadili serta memutuskan yang amar bunyinya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Surat Perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2012 dan telah dilegalisasi dengan Nomor 813/2012 (duo) oleh Ny. Yanti Sulaiman Sihotang. S.H. Notaris di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;
5. Menyatakan kerugian Penggugat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah dengan perincian sebagai berikut:

- Utang Rp300.000.000,00
- Jasa uang 3 % setiap bulannya  
sejak September 2013 - Januari 2015 Rp153.000.000,00  
Rp453.000.000,00

Kerugian Moril

- Kerugian Moril Rp150.000.000,00

Total Kerugian Rp603.000.000,00

6. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran secara tunai dan kontan kepada Penggugat atas kerugian yang dialami Penggugat dengan perincian sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utang Rp300.000.000,00
  - Jasa uang 3 % setiap bulannya  
sejak September 2013 - Januari 2015 Rp153.000.000,00
- Rp453.000.000,00

## Kerugian Moril

- Kerugian Moril Rp150.000.000,00

Total Kerugian Rp603.000.000,00

7. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulannya;

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya biaya yang timbul dalam perkara ini;

10. Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aquo et bono*);

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

### Dalam Rekonsvansi:

- Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konvensi di atas, secara *mutatis-mutandis* mohon agar dimasukkan sebagai bahan pertimbangan dalam gugatan balik (Rekonsvansi) ini, dan dengan demikian tidak perlu diulangi lagi;

- Bahwa kerugian yang diderita Penggugat dr./Tergugat d.k. akibat pembatalan sepihak yang dilakukan Tergugat d.r./Penggugat d.k, atas pembelian unit H 16 dapat diperincikan sebagai berikut:

- Harga Penjualan unit H 16 sebesar	=
Rp750.000.000,00	

- Keuntungan yang diharapkan sejak tanggal 6 Agustus 2013 s/d tanggal 6 April 2015 = 20 bulan x 3% x Rp 750.000.000,00 = Rp450.000.000,00	
Jumlah	=Rp1.200.000.000,00

- Bahwa perbuatan Tergugat d.r. yang belum melunasi harga pembelian rumah unit H 16 berikut keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat d.r./Tergugat d.k dapat dikwalifisir sebagai perbuatan cidera janji (*Wanprestasi*) dan oleh karena itu Penggugat d.r. mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menghukum Tergugat dr. untuk segera membayar/melunasi harga pembelian rumah unit H 16 berikut keuntungan

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diharapkan kepada Penggugat d.r. sebesar Rp1.200.000.000,00 (Satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus, ditambah keuntungan berjalan sebesar 3% perbulan dari harga penjualan rumah unit H 16 terhitung sejak tanggal 7 April 2015 dan seterusnya sampai dengan lunas dibayar;

- Bahwa apabila Tergugat dr. tidak mampu untuk membayar harga pembelian rumah unit H 16 tersebut berikut dengan keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat d.r. maka Tergugat d.r. wajib mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 5027/Tanjung Rejo kepada Penggugat d.r. dalam keadaan baik dan tanpa dibebani sesuatu hak apapun;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan dalil/alasan tersebut diatas, Penggugat d.r. mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan memutus perkara ini dengan putusan serta merta, meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi, dan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat d.r. untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat dr. yang tidak melunasi harga pembelian rumah unit H 16 kepada Penggugat d.r. adalah merupakan perbuatan ridera janji (wan prestasi);
3. Menyatakan demi hukum:
  - a. Surat Perjanjian Penitipan Uang sebesar Rp300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) tertanggal 6 Agustus 2012, yang dilegalisasi oleh Nyonya Yanty Sulaiman Sihotang, S.H., Notaris di Medan, dengan Nomor: 813/2012 tanggal 6 Agustus 2012;
  - b. Surat Perjanjian Penitipan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik 5027/ Tanjung Rejo tertanggal 6 Agustus 2012, yang dilegalisasi oleh Nyonya Yanty Sulaiman Sihotang, S.H., Notaris di Medan, dengan Nomor 814/2012 tanggal 6 Agustus 2012 batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat d.r. membayar harga pembelian rumah unit H 16 berikut dengan keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat d.r. sebesar Rp1.200.000.000,00 (Satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus, ditambah keuntungan berjalan sebesar 3% perbulan dari harga penjualan rumah unit H 16 terhitung sejak tanggal 7 April 2015 dan seterusnya sampai dengan lunas dibayar;

Atau :

Menghukum Tergugat d.r. segera mengembalikan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik 5027/Tanjung Rejo tertanggal 6 Agustus 2012 kepada

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat d.r. dalam keadaan baik tanpa dibebani sesuatu hak apapun;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

7. Menghukum Tergugat d.r. untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2015/PN Mdn., tanggal 13 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian yang ditandatangani Peggugat dan Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2012 dan telah dilegalisasi dengan Nomor 813/2012 (duo) oleh Ny. Yanti Sulaiman Sihotang, SH., Notaris di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Peggugat adalah perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang Peggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian yang dialami Peggugat akibat tidak dapat menikmati hasil uang milik Peggugat sebesar 1,5% (satu koma lima persen) x Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 6 September 2013 sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
5. Menolak gugatan Peggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Rekonpensi seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat Kompensi/Peggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp266.000,00 (dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Tergugat putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 128/PDT/2016/PT MDN., Tanggal 28 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding pada tanggal 18 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustsu 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 75/Pdt/Kasasi/2016/PN Mdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 September 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 September 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Kompensi :

A. Putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan Putusannya mengabaikan fakta-fakta hukum atas kebenaran materil dari hubungan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi menyangkut dasar gugatan perkara ini :

- Bahwa dalam persidangan Pengadilan Negeri Medan dari bukti Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebenarnya telah cukup terang terungkap di Persidangan bahwa persoalan dasar dari perkara ini adalah menyangkut mengenai adanya permintaan dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi untuk membeli 2 (dua) unit rumah di kompleks JP Setia Budi Blok H-16 dan R4;
- Bahwa dari bukti tambahan yang diajukan Pemohon Kasasi, berupa bukti T-5t sampai T-15t, semakin kuat dan dapat dijadikan sebagai petunjuk, uang yang diterangkan didalam bukti Surat Perjanjian tanggal 6 Agustus 2012 Nomor 813/2012 adalah tidak benar, sebagai uang titipan dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi; yang benar, uang yang disebutkan dalam akte tesebut adalah berupa kewajiban dari Termohon Kasasi atas pembayaran berupa Booking Fee atas pembelian

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017



2 unit Rumah H-16 dan R4 seharga Rp2.500.000.000,00; (Dua koma lima milyar) dengan perjanjian Termohon Kasasi harus membayar Booking Fee sebesar Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi;

- Bahwa pada akte tanggal 6 Agustus 2012 tidak ada pembayaran uang, tidak ada uang dititipkan kepada Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi, yang benar uang yang disebutkan didalam akte itu adalah uang yang diserahkan dan diberikan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi untuk pembayaran Booking Fee atas 2 unit rumah.
- Bahwa kemudian Termohon Kasasi membatalkan pembelian rumah atas tipe R4 yang harganya per unitnya Rp1.500.000.000,00 (Satu koma lima milyar), dan atas rumah tipe H-16 Termohon Kasasi tetap akan melanjutkannya dan melaksanakan kewajibannya;
- Bahwa tanpa alasan yang jelas, Termohon Kasasi tidak lagi membayar kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran secara cicilan setiap bulannya guna melunasi utangnya sebesar Rp.750.000.000,00 kepada Pemohon Kasasi, padahal Pemohon Kasasi telah memulai pembangunan unit rumah H-16 yang dipesan oleh Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi secara sepihak juga membatalkan rencana pembelian rumah tersebut dan meminta kembali uang Booking Fee yang telah diterima oleh Pemohon Kasasi, dengan etiket baik Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi membuat surat perjanjian tanggal 6 Agustus 2012 Nomor 813/2012. Oleh karena itu uang tersebut tidak benar sebagai uang titipan.

## B. Putusan dan Pertimbangan Hukum *Judex Facti*

- Bahwa sebagaimana yang diuraikan pada keberatan pertama yang diatas, Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukumnya hanya berlandaskan pada isi akte tersebut padahal Pemohon Kasasi telah nyata-nyata membantah bahwa isi dari akte tersebut adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta-fakta, begitu juga pada pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Medan hanya melulu didasarkan atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi padahal nyata-nyata saksi tersebut tidak mengetahui sesungguhnya uang tersebut berupa titipan atau bukan, tetapi Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak sedikitpun mempertimbangkan sanggahan dari Pemohon Kasasi bahwasanya uang yang disebutkan pada akte tanggal 6 Agustus 2012 Nomor 813/2012 adalah berasal dari Booking Fee atas rencana pembelian 2 unit rumah

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H-16 yang oleh Termohon Kasasi dibatalkan secara sepihak, hal ini dikuatkan dan ditegaskan dari bukti tambahan T-5t sampai dengan T-15t;

- Bahwa atas putusan *Judex Facti* yang mengabulkan gugatan Terbanding, secara hukum putusan tersebut adalah salah dan keliru;

C. Tentang Putusan *Judex Facti* yang menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar bunga 1,5% tiap bulannya adalah Putusan sangat merugikan Pemohon Kasasi dan tidak sesuai dengan hukum dan Jurisprudensi Mahkamah Agung;

- Bahwa Putusan *Judex Facti* yang demikian adalah sangat tidak adil dan bertentangan dengan putusan Jurisprudensi Mahkamah Agung oleh karena didalam Surat Perjanjian tanggal 6 Agustus 2012 Nomor 813/2012 tidak pernah diperjanjikan adanya ketentuan bunga oleh pihak Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;
- Bahwa menurut Jurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 15 Januari 1976 Nomor 684 K/Sip/1973, "Tuntutan penggantian kerugian berupa bunga, karena hal ini tidak diperjanjikan maka bunga yang dikabulkan hanya 6% setahun sesuai dengan bunga menurut undang-undang". Oleh karena itu *Judex Facti* yang menetapkan dan mengabulkan bunga sebesar 1,5% sebulan adalah tidak sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung dan bertentangan dengan undang-undang
- Bahwa karena itu *Judex Facti* bertentangan dengan hukum yang berlaku maka menurut hukum Putusan Pengadilan Negeri Medan bertentangan dengan hukum.

Dalam Rekonpensi:

- Bahwa sebagaimana yang telah diterangkan Pemohon Kasasi dalam jawabannya, terang dan jelas yang menjadi sengketa persoalan antara diri Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah menyangkut jual-beli 2 unit rumah H-16 dan R4 yang harga telah ditentukan sebesar Rp2.500.000.000,00 (Dua koma lima milyar) dan Termohon Kasasi baru membayar Booking Fee sebesar Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang dinyatakan dan terbukti dari bukti tambahan T-5t sampai T-15t;

- Bahwa kemudian Termohon Kasasi membatalkan pembelian rumah atas tipe R4 yang harganya Rp1.500.000.000,00 (Satu koma lima milyar), dan atas rumah tipe H-16 Termohon Kasasi tetap akan melanjutkannya dan melaksanakan kewajibannya;

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa dari bukti tambahan tersebut terbukti Termohon Kasasi baru membayar Booking Fee sebesar Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) sisanya sebesar Rp750.000.000,00 (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atas 1 unit rumah H-16 dibayar tiap bulannya sesuai dengan perjanjian sampai lunas akan tetapi Termohon Kasasi secara sepihak membatalkan kesepakatan jual-beli tersebut. Oleh karena itu secara hukum sesungguhnya yang ikrar janji dalam perkara ini adalah Termohon Kasasi;

- Bahwa oleh karena itu yang wanprestasi adalah diri Termohon, maka beralasan gugatan Rekopensi yang diajukan beralasan untuk dikabulkan.

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya tentang penitipan uang yang diserahkan kepada Tergugat pada bulan Agustus 2012 dan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5027/Tanjung Rejo, dengan janji akan dikembalikan selambat lambatnya 1 (satu) tahun, namun sampai sekarang belum dikembalikan, maka Tergugat telah wanprestasi;

Bahwa adalah tepat putusan *Judex Facti*, Tergugat harus dihukum membayar uang yang dititipkannya ditambah kerugian yang tidak dapat dinikmati Penggugat;

Bahwa tuntutan penggantian kerugian berupa bunga, karena hal ini tidak diperjanjikan maka bunga yang dikabulkan hanya 6% setahun sesuai dengan bunga menurut undang-undang, oleh karena itu amar pertimbangan *Judex Facti* perlu diperbaiki sebagaimana amar tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **JUNIATI SITEPU, S.E.** tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 128/PDT/2016/PT.MDN tanggal 28 Juni 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 37//Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 13 Juli 2015, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini :

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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **JUNIATI SITEPU** tersebut ;

Memperbaiki perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 128/PDT/2016/PT.MDN tanggal 28 Juni 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 37//Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 13 Juli 2015, sehingga amar selengkapya sebagai berikut :

Dalam Kompensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2012 dan telah dilegalisasi dengan Nomor 813/2012 (duo) oleh Ny. Yanti Sulaiman Sihotang, SH., Notaris di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat adalah perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian yang dialami Penggugat akibat tidak dapat menikmati hasil uang milik Penggugat sebesar 6 % (enam persen) x Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) setiap tahun dihitung sejak tanggal 6 September 2013 sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Rekonpensi seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

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

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

Ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP : 19630325 198803 1001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 2478 K/Pdt/2017