



**PUTUSAN**  
Nomor 901 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara/dari:

**ROSALIANA BR TARIGAN**, beralamat di Desa Namu Rih, Dusun I, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aslia Robianto Sembiring, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Mesjid, Nomor 73, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2021; Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat;

*L a w a n*

**SITEPU KARO KARO SITEPU**, beralamat di Jalan Satria Ujung, Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jamot Samosir, S.H., Advokat pada *Law Office Al-Jam Tasir & Partners*, beralamat di Jalan Krakatau, Nomor 109 B, Medan 20238, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2022; Termohon Kasasi, dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian (Pengikatan Untuk Mengadakan Jual Beli) Nomor 05, tertanggal 12 September 2018

*Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 901 K/Pdt/2023*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat di hadapan Thomas Tarigan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Serdang Bedagai;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum menjadi Perjanjian Jual Beli Akta Perjanjian (Pengikatan Untuk Mengadakan Jual Beli) Nomor 05, tertanggal 12 September 2018 yang dibuat di hadapan Thomas Tarigan, S.H, M.Kn., Notaris di Kabupaten Serdang Bedagai;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar potensi kerugian Penggugat selama 22 (dua puluh dua) bulan sebesar 22 X Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) = Rp220.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) akibat tidak dapat dipergunakan untuk usaha;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya jasa Advokat dan biaya daftar gugatan perdata sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah beserta segala yang ada di atasnya berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tertanggal 27 Juli 2009, Nomor 13 yang dibuat di hadapan Erickson Napitupulu, S.H., Notaris di Medan yang terletak di Jalan Tukang Besi, Nomor 66, Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

## Subsider

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon diputus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat Konvensi kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memberikan putusan sebagai

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 901 K/Pdt/2023

## 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)



berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 5, tanggal 12 September 2018 yang dibuat di hadapan Thomas Tarigan, S.H., M. Kn., Notaris di Kabupaten Serdang Bedagai;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum terhadap semua tindakan Tergugat Rekonvensi, atau pihak lain atas persetujuan Tergugat Rekonvensi yang dapat atau berpotensi kerugian bagi Penggugat Rekonvensi atas tanah perkara milik Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang panjar pembelian rumah kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp85.000.000,00 secara bertahap menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberikan Putusan Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Lbp., tanggal 15 November 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Mengadakan Jual Beli Nomor 05, tertanggal 12 September 2018, yang dibuat di hadapan Thomas Tarigan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Serdang Bedagai;
4. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar kerugian Penggugat Konvensi selama 20 (dua puluh) bulan sebesar 20 X Rp10.000.000,00

*Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 901 K/Pdt/2023*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh juta rupiah) sama dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), akibat tanah dan bangunan rumah tersebut, tidak dapat dipergunakan untuk tempat usaha oleh Penggugat Konvensi;

5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.375.000,00 (tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan memberikan Putusan Nomor 585/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 3 Februari 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 16 Februari 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Maret 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Lbp., jo. Nomor 585/PDT/2021/PT MDN., Akta Nomor 12/2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Maret 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;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 901 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 Maret 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 585/PDT/2021/PT Mdn., jo. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Lbp;

Dan mengadili sendiri:

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Dr. (Dalam Rekonvensi) atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 April 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 11 Maret 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 11 April 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang menolak upaya hukum banding dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak salah dalam menerapkan hukum karena dalam memeriksa pokok perkara dan alat – alat bukti para pihak dalam perkara *a quo* telah mempedomani hukum acara perdata dengan benar. Penggugat konvensi mampu membuktikan dalil gugatan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Oleh karena itu sudah sesuai dengan hukum perjanjian jika gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian. Sebaliknya, oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil – dalilnya, maka sudah tepat dan benar jika gugatan rekonvensi ditolak. Putusan *Judex Facti* telah didukung cukup pertimbangan;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 901 K/Pdt/2023



Lebih lanjut, alasan – alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi esensinya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak berwenangnya atau telah terlampauinya batas wewenang *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus suatu perkara, apakah *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan/melanggar hukum yang berlaku, dan atau apakah *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang 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 bahwa 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 ROSALIANA BR TARIGAN 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROSALIANA BR TARIGAN** tersebut;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 901 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./  
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.      Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.  
Ttd./  
Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

Ttd./

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., 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 R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP.195907101985121001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 901 K/Pdt/2023