



P U T U S A N

Nomor 3024 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Binoto Sirait** atau disebut juga **Dr. Binoto Sahala Tua Sirait**, bertempat tinggal di Tanah Apit RT 005 RW 009, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat;
2. **Ny. Rosalina Boru Sirait** atau disebut juga **Ny. Rosalina Sirait** atau **Roslina Mariana Sirait** atau **Rosalina Mariana Sirait**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Mas Selatan Blok D Nomor 73 RT 001 RW 009, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Pulo Gadung (atau Jalan Kayu Mas Selatan V Nomor 73 Pulo Gadung), Jakarta Timur;
3. **Ny. Magdalena Br. Sirait** atau disebut juga **Magdalena Indriatana Sirait**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Mas Tengah II/33 RT 010 RW 004, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, ketiganya memberi kuasa kepada Ir.Ronal Siahaan, SH., dan kawan-kawan, para Advokat berkantor di Jalan Kayu Mas Tengah II Nomor 31 Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2013;

Para Pemohon Kasasi I juga Para Termohon Kasasi II dahulu
Para Tergugat/Para Pemanding juga Terbanding;

m e l a w a n

Leo Darmadi, bertempat tinggal di Jalan H. Masdulhak Nomor 12 A Kelurahan Anggrung, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Chan Wai Khan, SH., dan kawan, para Advokat, berkantor di

Hal. 1 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kom. Laut Yos Sudarso Nomor 39-i Medan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2012;

Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu
Penggugat/ Terbanding juga Pembanding;

d a n

Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan

Kota Medan, berkedudukan di Jalan Dr. A.H. Nasution (d/h.
Jalan Karya Jasa), Kelurahan Pangkalan Mashur, Kota
Medan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat telah
mengajukan gugatan terhadap sekarang Para Pemohon Kasasi I juga Para
Termohon Kasasi II dahulu sebagai Para Tergugat dan Turut Termohon Kasasi
dahulu Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada
pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat II yang bertindak mewakili kepentingan
Tergugat I telah sepakat melakukan ikatan transaksi jual beli atas obyek satu
unit bangunan rumah berikut sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan
dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal
18 Oktober 2002 dengan ukuran dan batas-batas yang secara tegas
diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 98/Anggrung/2002 bertanggal 12
September 2002, seluas 1.785 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh lima
meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan,
Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, Jalan
Dokter Cipto Sudut Jalan Masydulhak, yang setempat lebih dikenal dengan
Jalan Dr.Cipto Nomor 23, yang tercatat atas nama Dokter Binoto Sahala Tua
Sirait (Tergugat I);
2. Bahwa atas obyek bangunan rumah dan tanah tersebut telah disepakati
antara Penggugat dengan Tergugat II yang bertindak untuk kepentingan
Tergugat I, pada tanggal 19 Desember 2011, dengan harga jual beli sebesar

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp13.250.000.000,00 (tiga belas miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang ditetapkan pada saat itu dan berlaku untuk dikemudian hari yakni pada saat ditandatangani akta jual beli oleh kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli) di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Medan;

3. Bahwa sebagai tanda bukti terjadinya kesepakatan transaksi jual beli atas bangunan rumah dan tanah obyek jual beli tersebut Penggugat telah membayar kepada Tergugat I yang telah diterima oleh Tergugat II dari Penggugat uang panjar sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 19 Desember 2011, sebagaimana terbukti dari kuitansi bertanggal 19 Desember 2011 yang ditandatangani Tergugat II;
4. Bahwa selanjutnya sisa harga pembelian sebesar Rp13.100.000.000,00 (tiga belas miliar seratus juta rupiah) disepakati oleh kedua belah pihak baru akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II pada saat penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk itu, setelah Tergugat II memenuhi semua persyaratan administrasi melakukan cek bersih Sertipikat Hak Milik Nomor 111/ Desa/Kelurahan Anggrung bertanggal 18 Oktober 2002 tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Medan ic. Turut Tergugat dan Penggugat serta Tergugat I dan atau Tergugat II harus melakukan penyetoran atau pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Bahwa pada saat Penggugat dan Para Tergugat I dan II bersama Tergugat III hendak merealisasi Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah bertanggal 19 Desember 2011, yakni dengan melakukan dan menandatangani akta jual beli di hadapan Go Uton Utomo, SH., Notaris/PPAT di Medan pada tanggal 19 Januari 2012 yang lalu, ternyata mengalami kendala karena Para Tergugat I, II dan III sedang terlibat dalam perkara di Pengadilan Negeri Medan Reg.Nomor 196/Pdt.G/2010/PN.Mdn. jo Pengadilan Tinggi Medan Reg.Nomor 311/PDT/2011/ PT-MDN.;
6. Bahwa selanjutnya apabila diteliti Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 311/PDT/2011/PT-MDN. bertanggal 17 Oktober 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 196/Pdt.G/2010/PN.Mdn. bertanggal 31 Januari 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap, antara lain ternyata memutuskan bahwa Para Tergugat I, II dan III adalah para ahli

Hal. 3 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

waris yang sah dari alm. Kolonel (Pur) Maruli Uhum Sirait dengan almarhumah Ny. Tiomin Br Nainggolan, dan bangunan rumah dan tanah yang terletak di Jalan Dr. Cipto Nomor 23 Medan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 111 adalah harta peninggalan orang tua Para Tergugat I, II dan III sebagai warisan yang belum dibagi yang menjadi hak bersama Para Tergugat I, II dan III sebagai ahli waris, yang pada saat itu belum ada suatu keterangan yang membuktikan perkara tersebut telah memiliki putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

7. Bahwa ternyata Para Tergugat I dan II bersama Tergugat III merasa tidak puas atas penjelasan Notaris Go Utun Utomo, SH., tersebut, kemudian mengajak Penggugat bersama-sama telah mendatangi Diana Uli Siburian, SH., Notaris Pengganti Sopar Siburian, SH., Notaris di Medan, namun ternyata Notaris yang ditunjuk Para Tergugat I dan II tersebut juga menyatakan tidak dapat melakukan transaksi jual beli atas obyek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/ Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr. Cipto Nomor 23 tersebut dengan alasan yang sama;
8. Bahwa untuk itu Penggugat sebagai pihak pembeli secara itikad baik telah memberitahukan kepada Tergugat II sebagai kuasa Tergugat I melalui Surat bertanggal 19 Januari 2012, yang dipertegas dengan surat bertanggal 01 Pebruari 2012, yang antara lain tegas menyatakan secara serius tetap hendak membeli obyek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr. Cipto Nomor 23 tersebut, dengan cara menawarkan beberapa opsi penyelesaiannya, agar transaksi jual beli tersebut dapat dilaksanakan secepatnya;
9. Bahwa kemudian Para Tergugat I, II dan III (selaku para ahli waris MU Sirait) yang diwakili kuasa hukumnya Dr. Maruarar Siahaan, SH., melalui *faximale* telah mengirim surat kepada Penggugat pada tanggal 8 Juni 2012 dengan memberitahukan kepada Penggugat bahwa Putusan Pengadilan

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

Tinggi Medan Nomor 311/PDT/2011/PT.MDN tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan meminta kepada Penggugat agar dapat merealisasi transaksi jual beli tersebut dengan seluruh ahli waris MU Sirait di Kantor Notaris Sopar Siburian di Jalan Kejaksaan Nomor 180 Medan pada hari Selasa, tanggal 12 Juni 2012 waktu jam 12.00 Wib;

10. Bahwa untuk itu Penggugat secara itikad baik telah hadir di kantor Notaris Sopar Siburian, SH., tersebut pada tanggal 12 Juni 2012 sekitar pukul 10.00 Wib yang kemudian sekitar pukul 10.15 Wib juga telah hadir Para Tergugat I, II dan III, namun yang terjadi bukan dilaksanakan penandatanganan akta jual beli, melainkan adalah pemberitahuan dari Para Tergugat I, II dan III yang secara sepihak hendak membatalkan perjanjian pengikatan jual/beli rumah bertanggal 19 Desember 2011 tanpa suatu alasan hukum yang sah, yang mana hal tersebut secara tegas telah ditolak oleh Penggugat, sehingga akhirnya semua kejadian tersebut dituangkan oleh Diana Uli Siburian, SH., selaku Notaris Pengganti Sopar Siburian, SH., Notaris di Medan, di dalam notulen bertanggal 12 Juni 2012 yang didaftarkan di bawah Nomor 04/W/MDNA/I/2012 pada tanggal 12 Juni 2012;
11. Bahwa dari sikap dan tindakan Para Tergugat I, II dan III sebagaimana yang diuraikan di atas jelas terbukti Para Tergugat I, II dan III telah melakukan *wanprestasi (ingkar janji)* terhadap Penggugat;
12. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji Para Tergugat I, II dan III tersebut di atas jelas telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik secara moril dan atau materiil;
13. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat I, II dan III dalam perkara ini di Pengadilan Negeri Medan, menuntut Para Tergugat I, II dan III memenuhi kesepakatan transaksi jual beli yang telah disepakati Tergugat I melalui Tergugat II dengan Penggugat tersebut, dan menuntut Para Tergugat I, II dan III serta pihak ketiga yang mendapat hak dari Para Tergugat I, II dan III untuk mengosongkan obyek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru),

Hal. 5 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Kelurahan Anggrung, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr. Cipto Nomor 23 tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa dikuasai oleh pihak manapun;

14. Bahwa besar kemungkinan selama perkara ini belum diputus dalam tingkat terakhir, Para Tergugat I, II dan III secara melawan hukum dan dengan itikad tidak baik akan berusaha untuk mengalihkan/memindahkan/mengagunkan/menyewakan bangunan rumah dan tanah obyek jual beli tersebut kepada pihak ketiga, sehingga akan menimbulkan kerugian yang lebih fatal terhadap Penggugat, maka kiranya Penggugat cukup beralasan hukum mengajukan permohonan kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda Para Tergugat I, II dan III, khususnya terhadap bangunan rumah dan tanah obyek jual beli sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002 jo Surat Ukur Nomor 98/Anggrung/2002 bertanggal 12 September 2002, seluas 1.785 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, Jalan Doktor Cipto Sudut Jalan Masydulhak, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr. Cipto Nomor 23 yang tercatat atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait (Tergugat I);
15. Bahwa selanjutnya berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI Nomor 16 Tahun 1984 bertanggal 2 Mei 1984 "tentang hal-hal yang diajukan di pengadilan yang belum atau sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap", secara tegas telah menginstruksikan kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Seluruh Indonesia, semua Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia, dalam hal sebagai berikut:
"Sesuatu hal yang menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah mengenai masalah perumahan, dan hak-hak atas tanah/soal-soal keagrariaan, bilamana hal tersebut masih dalam proses di Pengadilan dan untuk itu belum memperoleh putusan yang tetap, maka pemerintah daerah/pejabat setempat wajib mengambil sikap "status quo" atas hal yang dimaksud";

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

16. Bahwa oleh sebab itu untuk menghindari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat yang dapat mempersulit proses di pengadilan dan agar Penggugat serta masyarakat/pihak ketiga juga tidak dirugikan, maka kiranya cukup urgensi bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan hukum *provisionil* dengan menyatakan obyek bangunan rumah tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002 Jo Surat Ukur Nomor 98/Anggrung/2002 bertanggal 12 September 2002, seluas 1.785 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, Jalan Doktor Cipto Sudut Jalan Masydulhak, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr.Cipto Nomor 23 yang tercatat atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait (Tergugat I). berada dalam keadaan status quo dan menghukum Para Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat untuk sementara tidak melakukan aktifitas pengukuran maupun pengalihan, pemisahan, pemecahan dan atau pembebanan hak atas obyek bangunan rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Kelurahan Anggrung tersebut, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa apabila Para Tergugat I, II dan III dan atau Turut Tergugat tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, kiranya cukup beralasan apabila Para Tergugat I, II dan III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari atas kelalaian Para Tergugat I, II dan III melaksanakan isi putusan hukum ini, sampai Para Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat melaksanakan semua isi putusan hukum dalam perkara ini secara sempurna;
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah berdasarkan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 191 RBg., maka sangat beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Pengadilan agar menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*);

Hal. 7 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Medan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam *Provisionil*:

1. Menyatakan dan menetapkan obyek bangunan rumah dan tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milk Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002 Jo Surat Ukur Nomor 98/Anggrung/2002 bertanggal 12 September 2002, seluas 1.785 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, Jalan Doktor Cipto Sudut Jalan Masydulhak, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr.Cipto Nomor 23, yang tercatat atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait (Tergugat I) berada dalam keadaan *status quo*;
2. Menghukum Para Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat untuk sementara tidak melakukan aktifitas pengukuran maupun pengalihan, pemisahan, pemecahan dan atau pembebanan hak atas obyek bangunan rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kel.Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002 Jo Surat Ukur Nomor 98/Anggrung/2002 bertanggal 12 September 2002, seluas 1.785 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, Jalan Doktor Cipto Sudut Jalan Masydulhak, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr. Cipto Nomor 23, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam perkara ini;
2. menguatkan diktum putusan provisionil seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dijalankan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Para Tergugat I, II dan III melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat;
5. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah bertanggal 19 Desember 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I yang mewakili kepentingan Tergugat II atas bangunan

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

rumah dan tanah obyek jual beli sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober

2002 Jo Surat Ukur Nomor 98/Anggrung/2002 bertanggal 12 September 2002, seluas 1.785 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan. Kecamatan Medan Polonia (d/h. Medan Baru), Kelurahan Anggrung, Jalan Doktor Cipto Sudut Jalan Masydulhak, yang setempat lebih dikenal dengan Jalan Dr. Cipto Nomor 23, yang tercatat atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait (Tergugat I);

6. Menyatakan sah panjar jual beli yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I yang telah diterima oleh Tergugat II sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang dimaksud dalam Kuitansi Tanda Terima bertanggal 19 Desember 2011;
7. Menghukum Para Tergugat I, II dan III segera memenuhi semua persyaratan administrasi dengan menunjuk seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Medan, untuk melakukan cek bersih Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung bertanggal 18 Oktober 2002 tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. Turut Tergugat), dan melakukan penyetoran atau pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban Para Tergugat I, II dan III, serta menyerahkan bukti setoran pajak tersebut kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Tergugat I, II dan III tersebut;
8. Menghukum Para Tergugat I, II dan III agar bersama-sama dengan Penggugat untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas obyek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung bertanggal 18 Oktober 2002 tersebut di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan yang ditunjuk Para Tergugat I, II dan III tersebut, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan;
9. Memerintahkan Para Tergugat I, II dan III untuk menerima dari Penggugat seluruh uang sisa harga jual beli atas obyek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/

Hal. 9 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Kelurahan Anggrung, bertanggal 18 Oktober 2002, yakni sebesar Rp13.100.000.000,00 (tiga belas miliar seratus juta rupiah);

10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung bertanggal 18 Oktober 2002 tersebut dari nama Tergugat I ke atas nama Penggugat;
11. Menghukum Para Tergugat I, II dan III dan semua pihak yang mendapat hak dari Para Tergugat I, II dan III untuk mengosongkan bangunan rumah dan tanah obyek jual beli yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung bertanggal 18 Oktober 2002 tersebut, dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dihuni oleh pihak manapun;
12. Menyatakan semua perbuatan atau tindakan hukum yang dilakukan Para Tergugat I, II dan III dengan pihak ketiga yang menyangkut obyek bangunan rumah dan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung bertanggal 18 Oktober 2002 tersebut, yang dilakukan setelah tanggal 19 Desember 2011 adalah tidak sah dan batal menurut hukum;
13. Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari atas kelalaian Para Tergugat I, II dan III melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sampai Para Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat melaksanakan semua isi putusan dalam perkara ini secara sempurna;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*);
15. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
16. Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini;
17. Apabila Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan Penggugat, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*aequo et bono*);

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, II dan III:

Exceptio non adimpleti contractus:

Bahwa Penggugat tidak berhak menggugat karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli, baik dalam janji pelunasan satu bulan harga jual beli sebagaimana disepakati dalam Pasal 5 Perjanjian maupun tidak memenuhi janji-janji atau kewajiban yang secara lisan dikemukakannya tentang kesediaan notaris untuk melaksanakan transaksi jual beli dalam kondisi tidak adanya putusan yang *inkracht van gewijsde*, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian, sebagaimana telah diutarakan di atas;

Bahwa berdasar kedua alasan tersebut, secara dini kami mohon agar Hakim segera menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan Penggugat *a quo*, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena mendasarkan diri pada dalil *wanprestasi*, padahal Penggugat sendiri yang melakukan *wanprestasi*;

Eksepsi Turut Tergugat:

Tentang Kompetensi *Absolut* (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.):

Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. dan dalil posita maupun dalil petitum gugatan Penggugat membuktikan yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (*vide* Pasal 1 Ayat 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Anggrung tertanggal 18 Oktober 2002 atas nama Dokter Binoto Tua Sirait, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis

Hal. 11 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Hakim *a quo*, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. jo. Pasal 47, Pasal 53 Ayat (1), (2) dan Pasal 77 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*):

- a. Gugatan Penggugat sangat kabur, karena mengajukan dasar perikatan adalah akta di bawah tangan atas pengikatan jual beli sebidang tanah dengan sebuah rumah di atasnya, dan berdasarkan akta tersebut menggugat Tergugat-Tergugat atas dasar ingkar janji (*wanprestasi*), dan menuntut pelaksanaan perjanjian jual beli rumah sengketa dilaksanakan;
- b. Bahwa perjanjian yang disebut tertanggal 19 Desember 2011 dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sehingga oleh karenanya perjanjian demikian menimbulkan hubungan hukum diantara para pihak dan hanya berlaku dan mengikat para pihak yaitu Penggugat dengan Tergugat (Pasal 1340 KUH Perdata menyebut bahwa : "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya");
- c. Bahwa akan tetapi tanpa hubungan hukum yang jelas, Turut Tergugat ic. (Kantor Pertanahan Kota Medan) telah ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, padahal dasar hubungan hukum yang menimbulkan *wanprestasi* sebagai mana didalilkan adalah perjanjian pihak Penggugat dengan Tergugat, dan sama sekali tidak terkait serta tidak melahirkan akibat hukum apapun terhadap Turut Tergugat;
- d. Bahwa oleh karena sengketa yang timbul sebagaimana didalilkan merupakan wanprestasi dalam bidang perikatan, maka meskipun perikatan demikian menyangkut tanah dan rumah di atasnya, sengketa demikian bukanlah merupakan bidang yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan, melainkan merupakan sengketa demikian dianggap terbukti dan sah menurut hukum, maka jaminan atas gugatan semacam ini dilakukan hakim Pengadilan Negeri dengan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa dan oleh karenanya haruslah ditolak;

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

Dengan alasan-alasan demikian, Turut Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan tidak ada alasan menarik Kantor Pertanahan sebagai para pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah *obscuur libel* dan untuk mendukung argumen Turut Tergugat diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

"Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat telah menyangkal gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh apa yang termuat dalam bagian Konvensi tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa seluruh perbuatan Tergugat Rekonvensi, baik sikap, pernyataan dan gugatan konvensi yang diajukannya, disadari dan diketahui secara jelas oleh Tergugat Rekonvensi tidak benar, akan tetapi karena itikadnya yang buruk, dan mungkin karena menjadi orang yang kaya, merasa selalu benar di lingkungan perusahaannya, tanpa ada yang berani membantah; tampaknya Penggugat terbawa sikap demikian dalam pergaulan masyarakat, sehingga tanpa rasa malu dan pura-pura lupa mengemukakan hal-hal yang sesungguhnya diketahuinya tidak benar;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi mengetahui pemblokiran dan gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai dasar karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri tidak memenuhi janjinya sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 19 Desember 2011, namun tetap mengajukannya karena merasa tersinggung ada orang yang lebih memiliki kemampuan dan sikap konsisten yang lebih

Hal. 13 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dewasa untuk membeli objek sengketa secara tunai dan *gentleman*. Gugatan dan blokir yang dilakukan jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena memenuhi 4 kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana telah menjadi jurisprudensi tetap, karena alasan sebagai berikut:

- a. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat karena melekatnya kebatalan (*nietigheid*) pada perjanjian *a quo* sejak tanggal 20 Januari 2012, telah menyebabkan tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja dan tanpa dasar hukum yang sah mengajukan gugatan, dengan segala petitumnya, serta memohon pemblokiran atas tanah dan rumah milik Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

Dasar pemblokiran yang dijadikan alasan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1984 tertanggal 2 Mei 1984, yang tidak berlaku lagi berdasar asas *lex superiori derogat legi inferiori* dan *lex posteriori derogat legi priori*, karena sejak Tahun 1988, dengan terbentuknya Badan Pertanahan Nasional yang kemudian pada tahun 1990, secara kelembagaan menjadi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan sebagai Peraturan Pelaksanaan PP 24/1997 tersebut dibentuk Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 peraturan tersebut telah disusul kemudian dengan:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan Bertanggal 29 Januari 1999;
 2. Petunjuk Teknis Nomor 01/Juknis/D.V/2007 Tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan, bertanggal 31 Mei 2007;
 3. Petunjuk Teknis Nomor 02/Juknis/D.V/2007 Tentang Tata Laksana Locket Penerimaan Pengaduan Masalah Pertanahan, bertanggal 31 Mei 2007;
- c. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian materil dan immaterill yang sangat besar pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Kerugian materil berupa harga rumah dan tanah

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

yang telah disepakati, yang ternyata tidak dapat dipergunakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara ekonomis, karena terhambat oleh pemblokiran yang dilakukan oleh BPN atas permintaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Disamping itu perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian immaterial yang nyata terhadap Para Penggugat Rekonvensi, karena Para Penggugat Rekonvensi dipermalukan dengan perbuatan tersebut, yang dilakukan dengan sengaja agar transaksi yang sudah berlangsung batal, meskipun tanpa dasar sama sekali dan agar Para Penggugat Rekonvensi tidak dipercaya dalam transaksi yang akan dilakukan atas objek rumah dan tanah milik Penggugat Rekonvensi sendiri;

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi secara sengaja dan dengan maksud yang benar-benar disadari sendiri, bahkan dengan perbuatan lain yang akan diungkapkan nantinya untuk menunjukkan itikad buruk Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebagai seorang pengusaha (*bussines man*) yang sadar betul akan arti kepercayaan atau *trust* dalam bisnis, dimaksudkan untuk memaksakan jual beli dilakukan dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, walupun tidak ada dasar hukumnya secara konsensual dan walaupun menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi dalam jumlah yang sangat signifikan. Apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara kasat mata adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa setelah *arrest lindenbaum-cohen*, yang juga menjadi jurisprudensi tetap di Indonesia, maka tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, kaidah mana telah ditafsirkan dan dijabarkan bahwa suatu perbuatan yang dikatakan melawan hukum dapat diukur dengan empat kriteria yaitu :
 1. Melanggar hak orang lain ;
 2. Bertentangan dengan kewajiban dari si pembuat; atau :
 3. Bertentangan dengan kesusilaan ; atau :
 4. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas

Hal. 15 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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)



masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

6. Bahwa dari seluruh fakta perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana telah diuraikan dalam bagian konvensi maupun rekonvensi ini, maka Tergugat Rekonvensi yang mengetahui tidak terdapat dasar hukum yang sah untuk mengajukan gugatan berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 19 Desember 2011, karena *wanprestasi* berada dipihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan tidak melakukan pelunasan, dan juga karena kebatalan perjanjian tersebut yang terjadi karena syarat objektif dan formil yang tidak terpenuhi, maka seluruh kriteria perbuatan melawan hukum yang diuraikan di atas, baik melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi di mana hak milik merupakan hak asasi yang dilindungi oleh UUD 1945 dan hanya dapat dibatasi dengan undang-undang, maupun melanggar hukum objektif berdasarkan hukum yang berlaku atau bertentangan dengan kewajiban Tergugat Konvensi / Penggugat Konvensi sendiri karena perjanjian tersebut menurut hukum sudah batal (*van rechtswege nietig*) dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi serta melanggar kepatutan serta melanggar kesusilaan atau kehati-hatian yang perlu harus diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap diri dan barang orang lain telah terpenuhi;
7. Bahwa dengan kesadaran penuh pula Tergugat Rekonvensi meminta pemblokiran atas tanah dan rumah *a quo* yang jelas dilakukan untuk mencegah Para Penggugat Rekonvensi menikmati hak pemilikan atas objek sengketa dengan maksud untuk menguntungkan dirinya sendiri, sehingga unsur kerugian yang terjadi pada para Penggugat Rekonvensi dan hubungan klausul antara perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan kerugian Penggugat Rekonvensi yang ditimbulkan, cukup terang dan nyata, hal mana menyebabkan rumusan Pasal 1365 KUH. Perdata telah dipenuhi secara sah ;
8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian materiil, sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah) yaitu berupa harga rumah yang telah disepakati, yang gagal dinikmati oleh karena tindakan blokir dan gugatan Tergugat Rekonsvensi;
 - b. Kerugian ongkos-ongkos dan biaya yang harus dikeluarkan untuk menjawab gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvensi yang ditaksir seluruhnya Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - c. Kerugian immateril karena dipermalukan dan tidak dipercaya dalam transaksi rumah tersebut, sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), jumlah kerugian mana seluruhnya ditambah dengan bunga 5% (lima persen) dari jumlah kerugian yang timbul;
9. Bahwa melihat sikap inkonsisten dan pura-pura lupa Tergugat Rekonsvensi dalam keseluruhan proses yang terjadi, dan pemblokiran dilakukan seolah-olah tidak merasa melakukan perbuatan yang melawan hukum, maka agar gugatan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak sia-sia dan menjadi hampa, serta untuk menjamin gugatan ganti rugi ini, Penggugat Rekonsvensi memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas rumah dan tanah milik Tergugat Rekonsvensi yang terletak di Jalan Masydulhak Nomor 12A, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 152, Surat Ukur Nomor 6/2007 seluas 1342 Meter persegi, Kelurahan Angrung, Kecamatan Medan Polonia, atas nama Leo Darmadi;
10. Bahwa karena pemblokiran yang dilakukan atas permintaan Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi tidak berdasar dan menimbulkan hambatan bagi Penggugat Rekonsvensi untuk menikmati hak miliknya sendiri, maka Pengugat Rekonsvensi perlu memohon kepada Majelis Hakim untuk dalam Provisi memerintahkan Tergugat Rekonsvensi melakukan pencabutan pemblokiran tersebut, serta menyatakan Kepala Kantor Pertanahan Medan tunduk pada putusan provisi tersebut dan jikalau hal demikian tidak dilaksanakan, agar Majelis Hakim menjatuhkan uang paksa terhadap Tergugat Rekonsvensi yang besarnya sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonsvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Hal. 17 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat melakukan pencabutan pemblokiran atas objek sengketa;
2. Menyatakan Kepala Kantor Pertanahan Nasional di Medan, tunduk pada putusan *provisi a quo*;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebuah rumah yang terletak di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Masydulhak Nomor 12A, Kelurahan Angrung, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 152 Surat Ukur Nomor 6/2007 seluas 1342 Meter persegi, Kecamatan Medan Polonia, Medan atas nama Leo Darmadi;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai ganti rugi sebesar Rp23.500.000.000,00 (dua puluh tiga miliar dan lima ratus juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 5 % perbulan, yang dirinci sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil berupa harga rumah yang tidak dapat dipergunakan sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah);
 - b. Kerugian atas ongkos dan biaya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dikeluarkan untuk menghadapi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - c. Kerugian immateril sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
5. Menghukum lagi Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari lalai untuk menarik permohonan pemblokiran atas tanah dan rumah Jalan Dr. Cipto 23 Medan;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Hakim berpendapat lain, memutus berdasarkan keadilan (*ex aequo et bono*);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 340/Pdt.G/2012/PN.Mdn. tanggal 12 Desember 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp446.000,00 (empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonsensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonsensi ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 145/Pdt/2013/PT.Mdn. tanggal 29 Agustus 2013 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Terbanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dan Pembanding/Terbanding dahulu Tergugat I, II, III Konvensi/ Penggugat Rekonsensi;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 12 Desember 2012 Nomor 340/Pdt.G/2012/PN.Mdn. yang dimohonkan banding tersebut, dan;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

Hal. 19 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pembanding/Terbanding dahulu Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi sebagian;
- Menghukum Tergugat Konvensi membayar/mengembalikan uang panjar kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Menolak gugatan pihak Pembanding/Terbanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Mengabulkan gugatan provisi Pembanding/Terbanding dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I,II, III Konvensi;
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan pencabutan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung Medan atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding/Terbanding dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I,II,III Konvensi sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
- Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi :

- Menghukum Pembanding/ Terbanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang timbul baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II dan III/Pembanding/Terbanding pada tanggal 12 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II dan III/Pembanding/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14

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

September 2013) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 68/Pdt/Kasasi/2013/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 07 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding-Pembanding pada tanggal 08 Oktober 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II dan III/Pembanding-Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 21 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding/Terbanding pada tanggal 12 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2012) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 72/Pdt/Kasasi/2013/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 07 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II dan III/Para Terbanding-Para Pembanding pada tanggal 08 Oktober 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding-Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 21 Oktober 2013;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI.

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Tergugat I, II dan III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah: *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

Hal. 21 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Putusan *Judex Facti* telah melanggar hukum yang berlaku dengan tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) maupun terjadinya pertentangan antara pertimbangan dengan amar putusan (*contradictio in terminis*), karenanya putusan *Judex Facti* tingkat banding seharusnya dibatalkan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangannya keliru dengan telah membenarkan bahwa seolah-olah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Pembanding/ Termohon Kasasi benar-benar dengan itikad baik melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan, dengan hanya mengutip keterangan saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan tanpa mempertimbangkan Saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang jelas menunjukkan bahwa memang benar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai dana yang cukup sehingga saksi Pontas Butar-Butar diminta menghubungi keluarga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi agar harganya turun, tetapi meskipun harga telah disepakati dan tanggal pembuatan akta jual beli jatuh tempo, karena ketidakcukupan dananya, dia mencari segala alasan, termasuk meminta notaris menghambat pembuatan akta jual beli, karena sebelumnya kuasa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah menghubungi Notaris Uton Utomo, dan memberikan kesanggupan akan pelaksanaan jual beli dengan perjanjian pengikatan;
2. Bahwa dengan mengaitkan pertimbangan pada halaman 7 putusan, hakim tingkat banding yang menyatakan bahwa memperhatikan jangka waktu sejak ditandatanganinya kesepakatan untuk melakukan perikatan jual beli dan dilakukannya pembayaran panjar pada tanggal 19 Desember 2011, dengan waktu pembatalan perjanjian perikatan tersebut pada tanggal 12 Juni 2012, maka ada jangka waktu selama 6 (enam) bulan yang berarti sudah melewati tenggang waktu yang disepakati bersama untuk pelunasan harga tanah dan bangunan

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

tersebut yaitu 1 (satu) bulan sebagaimana disebut dalam Pasal 5 perjanjian tersebut;

“Menimbang bahwa klausula tersebut juga disetujui oleh Pihak Penggugat Konvensi, maka juga berlaku bagi pihak Penggugat Konvensi, sehingga dengan terlampauinya jangka waktu pelunasan yang telah disepakati, maka perjanjian batal dengan sendirinya;

“Menimbang bahwa akan tetapi mengenai klausula yang menentukan bahwa pihak pertama tidak berkewajiban untuk mengembalikan uang tanda jadi pengikatan jual beli yang telah diserahkan oleh pihak kedua adalah klausula yang tidak mencerminkan keadilan bagi pihak kedua, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, klausula ini bertentangan dengan rasa keadilan, oleh karena klausula yang memberikan kebebasan kepada pihak pertama untuk tidak mengembalikan uang panjar yang sudah diterimanya, harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan apapun alasannya, maka pihak pertama harus dihukum untuk mengembalikan uang panjar yang telah diterimanya dari pihak kedua sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)”.

3. Bahwa pertimbangan keadilan yang disebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi justru tidak menggambarkan keadilan, karena jumlah uang yang disebut sebagai panjar, yang tidak sebanding dengan harga tanah dan bangunan, sesungguhnya adalah merupakan ongkos-ongkos Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk berjaga-jaga akan ketidak sungguhanannya memenuhi perjanjian, karena keberaniannya membeli tanah dan rumah yang masih belum berkekuatan hukum tetap, harus diantisipasi agar tidak menyebabkan pihak ahli waris i.c Tergugat I,II,III Konvensi Penggugat Rekonvensi dan kuasanya telah hadir di Medan dari Jakarta, tetapi ternyata kemudian tidak bersedia melaksanakan perjanjian, sebagaimana kemudian menjadi kenyataan, persetujuan Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi akan hal tersebut, tidaklah adil jika kemudian seluruh biaya perjalanan dan akomodasi para ahliwaris di Medan, menjadi beban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, disamping sudah disepakati juga menjadi hal yang logis;

Hal. 23 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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)



4. Putusan Pengadilan Tinggi yang memerintahkan Tergugat Konvensi untuk mengembalikan uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanpa diminta oleh Penggugat Konvensi sebagai mana ternyata dari petitum gugatannya yang tidak mencantumkan hal demikian, maka pertimbangan yang mendasarkan diktum putusan demikian semata-mata hanya atas dasar keadilan, maka keadilan yang diberikan hakim adalah keadilan yang memihak pada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Termohon Kasasi, karena uang tersebut meskipun disebut panjar tetapi adalah sebagai ganti ongkos-ongkos para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi manakala Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi tidak sungguh-sungguh merealisasikan perjanjian pengikatan di bawah tangan karena inkonsistensi dalam pendiriannya, sehingga sungguh tidak adil bagi Tergugat Konvensi/Penggugat sebagaimana diutarakan amar putusan demikian merupakan pelanggaran hukum acara karena merupakan ultra petita;
5. Bahwa berdasarkan hal demikian, pertimbangan dan amar putusan Hakim tingkat banding yang dimohon kasasi bertentangan dengan hukum dan keadilan, oleh karenanya patut dinyatakan batal;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa kontradiksi yang sangat parah juga telah terjadi dalam pertimbangan bagian konvensi dengan pertimbangan rekonvensi, sebagai berikut ini:
2. Pertimbangan konvensi menyatakan benar bahwa perbuatan pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengajukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung atas nama Dr.Binoto Sahala Tua Sirait, adalah merupakan hal yang tidak beralasan dan bertentangan dengan hukum, oleh karena dengan belum ditandatanganinya akte jual beli dan pembaliknamaan ke atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi belum mempunyai hak atas tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tersebut, sehingga Majelis hakim Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kel Anggrung atas nama Doter Binoto Sahala Tua Sirait adalah tidak beralasan dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka sudah adil apabila pihak Turut Tergugat Konvensi dihukum untuk mencabut kembali pemblokiran tersebut;

3. Bahwa hal demikian bersesuaian dengan tipologi sengketa tanah yang ditangani oleh Kantor Pertanahan yang memberi kewenangan untuk melakukan blokkir hanya menyangkut sengketa milik. Hal demikian sesuai dengan pertimbangan bagian Rekonvensi dalam halaman 12 secara tegas menyatakan bahwa oleh karena Pihak Tergugat Rekonvensi belum mempunyai hak atas tanah dan bangunan objek perikatan, maka permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kel. Anggrung Medan atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait adalah tanpa alasan yang sah dan bertentangan dengan hukum, oleh karena itu pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus dihukum untuk melakukan pencabutan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kel. Anggrung atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait, maka tuntutan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum telah dikabulkan;

4. Bahwa disamping itu, dalam pertimbangan halaman 12 juga dinyatakan bahwa tuntutan uang paksa yang berkaitan dengan pencabutan pemblokiran yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dikabulkan, walaupun mengenai besarnya akan ditentukan seperti disebut dalam amar putusan, namun secara bertentangan dengan pertimbangan tersebut, maka baik ganti rugi yang melekat dengan perbuatan melawan hukum yang dinyatakan telah dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, serta dwangsom yang diperlukan untuk memaksa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan pencabutan pemblokiran, ternyata secara *contradictio in terminis* telah dilupakan, yang akan diuraikan sebagai berikut:

Hal. 25 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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)



5. Diabaikannya gugatan ganti rugi yang seharusnya dibebankan pada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi adalah atas pertimbangan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan, adalah pertimbangan dan kesimpulan yang tidak benar karena (i) telah terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum; (ii) bahwa telah terbukti harga tanah dan bangunan yang disepakati; (iii) bahwa telah terbukti juga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan pemblokiran tersebut menyebabkan *levering* (balik nama) objek jual beli tidak dapat dilakukan sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan dana hasil jual beli tanah dan bangunan *a quo*; (iv) bahwa kerugian yang timbul sebagai mana ditentukan dalam jurisprudensi tetap Mahkamah Agung, bukan hanya berkurangnya harta yang menjadi milik seseorang, melainkan juga adalah berupa hasil yang seyogianya dapat dinikmati tidak diperoleh, karena hal yang timbul dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi, (v) formula penghitungan yang dipergunakan dalam jurisprudensi tetap adalah bunga bank yang berlaku;
6. Bahwa dari fakta-fakta yang dikemukakan di atas, maka seandainya juga Hakim Tingkat banding tidak menyetujui jumlah ganti rugi yang disebut dalam Petitum gugatan Rekonvensi, maka seharusnya dengan menggunakan suatu tingkat bunga yang dipandang adil sebagaimana ditentukan dalam Jurisprudensi tetap Indonesia, gugatan ganti rugi tersebut seyogianya dikabulkan, untuk menghindari terjadinya *contradictio in terminis* antara pertimbangan dengan amar putusan;
7. Demikian pula jumlah *dwangsom* yang disebut dikabulkan dalam pertimbangan akan ditentukan dalam amar, ternyata tidak ditentukan sama sekali jumlahnya, merupakan kesalahan penerapan hukum yang harus diperbaiki;
8. Bahwa atas alasan yang sangat mendasar tersebut, *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum atau telah melanggar hukum acara yang berlaku, dan telah pula lalai untuk memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sehingga dengan mengingat Pasal 30 UU Mahkamah Agung yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikutip di atas, Mahkamah Agung harus menyatakan Putusan tersebut batal dan selanjutnya akan mengadili sendiri dengan mempertimbangkan argumen kami seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Putusan Pengadilan Tinggi di Medan –s.o.r.- yang melanggar pasal 30 ayat 1 huruf a Undang-Undang RI Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jis Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang-Undang RI Nomor 3 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karena tidak berwenang mengadili atau telah melampaui batas kewenangan;

a. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang mengabulkan sebagian gugatan konvensi Pemohon Kasasi tentang pengembalian uang panjar yang sama sekali tidak pernah dituntut Pemohon Kasasi (juga tidak dituntut dalam petitum gugatan rekonvensi yang diajukan Para Termohon Kasasi I, II dan III) jelas telah melampaui petitum gugatan (tindakan *ultra vires*) yakni bertindak melebihi/melampaui wewenang yang diberikan hukum kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, sehingga jelas melanggar:

- asas *Ultra Petitum Partium* dan

- Pasal 189 ayat 3 Rbg. serta

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 3420 K/Pdt/1983 bertanggal 13 Februari 1985 jo Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Pdt/2008 bertanggal 28 April 2010;

b. Bahwa apabila diperhatikan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* di dalam konvensi pada bagian “Dalam Provisi” pada halaman 9 alinea 2 s/d 5 jo diktum putusan pada halaman 13 telah menolak tuntutan provisi Pemohon Kasasi hanya berdasarkan dalil jawaban Para Termohon Kasasi I, II dan III, namun sama sekali tidak ada dan tidak pernah menunjuk pada alat pembuktian yang diajukan para pihak telah secara subyektif berkesimpulan

Hal. 27 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Pemohon Kasasi tidak terbukti adalah pihak yang berhak atas tanah dan bangunan rumah terperkara, padahal Pemohon Kasasi sangat memiliki kepentingan atas obyek terperkara berdasarkan perjanjian pengikatan jual/beli rumah bertanggal 19 Desember 2011, sebab Para Termohon Kasasi I, II dan III telah menerima uang panjar dari Pemohon Kasasi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa pertimbangan hukum tersebut tanpa didukung oleh hukum pembuktian jelas telah melampaui batas kewenangan Pengadilan Tinggi Medan, sebab berdasarkan hukum pembuktian, alat pembuktian yang diajukan Pemohon Kasasi bertanda P.dk/T.dr-1 dan P.dk/T.dr-3 identik dengan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-1 jis T-1a dan P.dk/T.dr-4 dan P.dk/T.dr-5 yang identik dengan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II, III bertanda T-8 dan T-20 serta alat bukti sah dari Pemohon Kasasi bertanda P.dk/T.dr-12 s/d P.dk/T.dr-15 yang kemudian dikaitkan dengan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III yang bertanda T-14 s/d T-17, T-21, T-23, T-28 s/d T-30, T-34 jelas menurut hukum pembuktian telah terbukti bahwa Para Termohon Kasasi I, II dan III tidak beritikad baik dalam merealisasi perjanjian pengikatan jual/beli rumah bertanggal 19 Desember 2011, bahkan secara nyata terbukti bahwa Para Termohon Kasasi I, II dan III telah menjual obyek terperkara sekali lagi kepada Bruno Bingei sementara perjanjian pengikatan jual/beli rumah bertanggal 19 Desember 2011 antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II yang bertindak untuk dan atas nama Termohon Kasasi I masih belum pernah dibatalkan oleh para pihak atau berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa Pemohon Kasasi menjalankan upaya hukum yakni:

- Telah mendaftarkan gugatan dalam perkara *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 Juni 2013 dan
- Telah mengajukan surat pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 111/ Desa/ Kel.Anggrung (obyek jual beli) pada tanggal 15 Juni 2013 kepada Turut Termohon Kasasi (*vide* bukti Pemohon Kasasi bertanda P.dk/T.dr-12 dan P.dk/T.dr-13);

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

- Telah menyusul surat pemblokiran pada tanggal 28 Juni 2013 (*vide* bukti Pemohon Kasasi bertanda P.dk/T.dr-14 dan P.dk/T.dr-15);
- Sementara Para Termohon Kasasi I, II dan III secara itikad tidak baik telah inkar janji (bahkan dengan cara bertentangan dengan hukum) baru melakukan tindakan penjualan sekali lagi obyek perkara tersebut kepada Bruno Bingei pada tanggal 22 Juni 2013 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 126 di hadapan Notaris, yang kemudian baru diikuti penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 273/2012 pada tanggal 29 Juni 2013 dihadapan PPAT (hubungkan dengan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-28, T-29, T-30, T-34), namun sama sekali tanpa ada bukti cek bersih dari Turut Termohon Kasasi;
- Bahwa dengan demikian seyogianya menurut Hukum Acara Perdata tuntutan provisi yang diajukan Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* agar Turut Termohon Kasasi memblokir Sertipikat Hak Milik Nomor 111/ Desa/Kel. Anggrung yang menjadi obyek perjanjian pengikatan jual / beli tersebut adalah sangat beralasan hukum untuk dikabulkan, guna mencegah perbuatan Para Termohon Kasasi I, II dan III (yang ternyata terbukti telah menjual obyek perkara) sehingga dapat menghindari bertambah rumitnya penyelesaian perselisihan antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi I, II dan III;
- Bahwa oleh sebab itu pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* di dalam konvensi pada bagian "Dalam Provisi" pada halaman 9 alinea 2 s/d 5 jo diktum putusan pada halaman 13 yang hanya berdasarkan penafsiran subyektif tanpa berdasarkan pada Hukum Pembuktian jelas telah melampaui batas kewenangan Pengadilan Tinggi, sehingga oleh karena itu haruslah dibatalkan di tingkat pemeriksa-an kasasi pada Mahkamah Agung RI;
- Bahwa selanjutnya apabila dicermati Pasal 191 RBg. yang dimaksud putusan provisi adalah keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan

Hal. 29 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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)



sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, serta putusan provisi itu diambil sebelum dijatuhkan putusan akhir;

- Bahwa akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam mengadili dan memutus perkara *a quo*-s.o.r. telah melampaui kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang ic. Hukum Acara Perdata (RBg.) dengan cara mengabulkan sebagian gugatan rekonsensi Para Termohon Kasasi I, II dan III khususnya tentang tuntutan provisi di tingkat banding bersama-sama dengan putusan akhir (pokok perkara) di dalam tingkat pemeriksaan banding pada Pengadilan Tinggi Medan, padahal tuntutan provisi Para Termohon Kasasi I, II dan III tersebut dalam pemeriksaan di tingkat Pengadilan Negeri Medan telah secara tegas ditolak;
- Bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang telah mengabulkan putusan provisi sehubungan dengan tuntutan di dalam rekonsensi yang diajukan Para Termohon Kasasi I, II dan III di tingkat banding ini jelas tidak berdasarkan hukum dan telah melampaui kewenangan Pengadilan Tinggi, oleh sebab itu sangat beralasan hukum untuk dibatalkan di dalam pemeriksaan di tingkat kasasi ini;
- Bahwa apabila dicermati pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara yang sedang di kasasi ini pada halaman 5 alinea pertama s/d halaman 13 alinea 3, yang hanya berdasarkan alat pembuktian para pihak bertanda, P-1 = T-1, T-1a, T-2 dan T-3, P-4, P-5, dan keterangan saksi Sihar Simanjuntak serta Uton Utomo, SH, Mkn. jelas terbukti Pengadilan Tinggi Medan dalam mengadili dan memutus perkara *a quo* tidak mempertimbangkan dengan seksama dan tepat semua fakta dan bukti yang dikemukakan para pihak dalam pemeriksaan di persidangan *Judex Facti* yakni alat pembuktian Pemohon Kasasi terdiri dari P.dk/T.dr-1 s/d P.dk/T.dr-16-b dan alat bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II, III yang bertanda T-1 s/d T-37 serta keterangan saksi Wendi dan Pontas Butar-Butar SH, khususnya mengenai Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah tanggal 19 Desember 2011 (yang kenyataan dan eksistensi-nya diakui para pihak dan juga telah dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan), sehingga kesalahan atau pelanggaran hukum pembuktian ini dapat dikategori sebagai kelalaian terhadap syarat-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yang ditentukan dalam Hukum Acara Perdata, bahkan dapat juga disebut tindakan yang melampaui batas kewenangan (*ultra vires*) sebagaimana yang dimaksud dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 3388 K/Pdt/1985 bertanggal 18 Juni 1985 (*vide* Varia Peradilan Tahun VIII, Nomor 85, Oktober 1992, halaman 11 dst);

- Bahwa oleh sebab itu pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* di dalam konvensi dan dalam rekonsensi yang hanya berdasarkan penafsiran subyektif tanpa menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya jelas telah melampaui batas kewenangan Pengadilan Tinggi, sehingga oleh karena itu haruslah dibatalkan di tingkat pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung RI;

2. Putusan Pengadilan Tinggi di Medan –s.o.r.– telah melanggar Pasal 30 ayat 1 huruf b Undang-Undang RI Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jis Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang-Undang RI Nomor 3 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang mahkamah agung, karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

- a. Putusan Pengadilan Tinggi di Medan dalam perkara *a quo* –s.o.r telah salah menerapkan hukum perdata, khususnya hukum perjanjian dengan penafsiran perjanjian yang menggunakan klausula bersyarat (ic. Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah bertanggal 19 Desember 2011), karena:

- Pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 7 alinea 2 jis halaman 10 alinea terakhir dan halaman 11 dalam menilai dan mempertimbangkan Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah bertanggal 19 Desember 2011 ternyata bersifat secara partial hanya terhadap Pasal 5, padahal untuk menilai dan menafsirkan suatu perjanjian haruslah seluruh pasal yang termuat dalam perjanjian tersebut sebagai satu kesatuan;
- Ketentuan Pasal 5 dari Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah bertanggal 19 Desember 2011 hanya dapat berlaku apabila Para

Hal. 31 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Termohon Kasasi I, II dan III telah memenuhi persyaratan Pasal 4 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Setelah pihak kedua berkehendak dalam jangka waktu yang ditentukan untuk melunasi harga pembelian rumah dan tanah yang diperjanjikan, para pihak akan menghadap di hadapan Notaris/PPAT di Medan, untuk melaksanakan jual beli atas rumah dimaksud, dengan kewajiban pihak kedua menyerahkan harga rumah dikurangi panjar tanda jadi pengikatan jual beli dimaksud kepada pihak pertama, dan pihak pertama berkewajiban melaksanakan penyerahan rumah secara kongkrit dan hukum dilengkapi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 111 berikut surat-surat yang berhubungan dengan itu kepada pihak kedua, jual beli dan serah terima dimaksud dilakukan di depan Notaris/PPAT dengan ditandatangani oleh seluruh ahli waris atau yang diberi kuasa untuk itu;

- Bahwa dari ketentuan yang disepakati dalam Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Para Termohon Kasasi I, II dan III disyaratkan berkewajiban melaksanakan penyerahan rumah secara kongkrit dan hukum. Artinya pada saat Pemohon Kasasi melunasi harga pembelian rumah dan tanah yang diperjanjikan, Para Termohon Kasasi I, II dan III berkewajiban menyerahkan rumah dimaksud secara kongkrit dan hukum, yaitu rumah dan tanah tersebut dalam keadaan bersih tanpa ada sengketa dan secara nyata dapat diserahkan kepada Pemohon Kasasi, sehingga dapat dilaksanakan akta jual belinya di hadapan PPAT;
- Bahwa dalam Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah tanggal 19 Desember 2011, disyaratkan para pihak akan menghadap di hadapan Notaris/PPAT di Medan untuk melaksanakan jual beli. Dalam Pasal 4 tersebut tegas dan tidak perlu ditafsirkan lagi para pihak akan melaksanakan jual beli, bukan perjanjian pengikatan jual beli;
- Bahwa akan tetapi ketika para pihak telah menghadap Notaris/PPAT pada tanggal 19 Januari 2012 sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah, ternyata menurut Notaris/PPAT, jual beli belum dapat dilakukan karena secara administrasi belum dapat dilakukan cek bersih atas Sertipikat Hak Milik Nomor 111/ Desa/ Kelurahan Anggrung ke Kantor Pertanahan Kota Medan sehingga belum

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)



dapat dilakukan penyetoran atau pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Menurut kesaksian dari Notaris/PPAT yang akan melakukan transaksi jual beli tersebut, ternyata cek bersih dan pembayaran BPHTB tidak dapat dilakukan karena Para Termohon Kasasi I, II dan III sedang terlibat dalam perkara di Pengadilan Negeri Medan dalam Register Nomor 196/Pdt.G/2010/PN.Mdn jo Pengadilan Tinggi Medan Reg.Nomor 311/PDT/2011/PT-MDN. (*vide* alat bukti Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-16, T-17), Perkara mana justru melibatkan sesama Para Termohon Kasasi I, II dan III, yaitu Para Termohon Kasasi II dan III telah menggugat Termohon Kasasi I dalam masalah warisan, yang berkaitan dengan objek dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung;

- Bahwa padahal berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi yang diajukan Pemohon Kasasi bahwa belum dapatnya dilakukan penandatanganan akta jual beli di depan PPAT sehingga Pemohon Kasasi belum bisa melunasi harga jual belinya disebabkan masih adanya sengketa atas objek perkara yang belum diselesaikan oleh Para Termohon Kasasi I, II dan III yang secara tegas disyaratkan dalam bukti Pemohon Kasasi bertanda P.dk/T.dr-1 identik dengan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-1 (ic. perjanjian pengikatan jual beli rumah tertanggal 19 Desember 2011). Fakta hukum tersebut membuktikan masih adanya perkara di Pengadilan Negeri Medan yaitu perkara sengketa ahli waris yang melibatkan Para Termohon Kasasi I, II dan III, sebagaimana bukti P.dk/T.dr-4 yaitu masih berjalannya perkara perdata di Pengadilan Negeri Medan Reg.Nomor 196/Pdt.G/2010/PN.Mdn. jo Pengadilan Tinggi Medan Reg.Nomor 311/PDT/2011/PT.MDN. (*vide* bukti-bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-16 dan T-17 dan T-8);
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang Pemohon Kasasi ajukan bahwa benar objek perkara yang akan dilakukan jual belinya sedang sengketa, sedang ada masalah di Pengadilan Negeri Medan. Khususnya keterangan saksi Notaris/PPAT Uton Utomo, SH.,M.Kn., yang menerangkan bahwa pada tanggal 19 Januari 2012 calon penjual dan pembeli datang ke kantor saksi untuk melaksanakan jual beli, tetapi ada

Hal. 33 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.



masalah mengenai objek jual beli karena ada fotocopy putusan pengadilan yang belum berkekuatan hukum tetap, sehingga pembuatan akta jual beli tidak bisa dilangsungkan dihadapan saksi;

- Bahwa fakta hukum terungkap dalam persidangan, oleh karena saksi Notaris/PPAT Uton Utomo, SH.,M.Kn., tidak sanggup untuk melakukan pembuatan akta jual beli PPAT karena masih adanya sengketa, maka Para Termohon Kasasi I, II dan III mencari / menunjuk Notaris/PPAT lain, yaitu Diana Uli Siburian, SH., selaku Notaris Pengganti Sopar Siburian, SH., namun ternyata Notaris yang ditunjuk oleh Para Termohon Kasasi I, II dan III tersebut juga tidak dapat membuat akta jual beli PPAT atas objek perkara, dengan alasan yang sama, yaitu masih adanya sengketa di Pengadilan yang belum berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa dengan demikian oleh karena memang syarat atau unsur-unsur untuk dilakukannya akta jual beli di hadapan PPAT belum dipenuhi sebagaimana yang secara tegas disyaratkan dalam bukti Pemohon Kasasi bertanda P.dk/T.dr-1 identik dengan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-1, maka transaksi jual beli atas obyek sengketa belum dapat dilakukan dihadapan PPAT. Akan tetapi sebagaimana bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan, Pemohon Kasasi tetap serius untuk membeli objek perkara jika syarat untuk melakukan jual beli telah terpenuhi oleh Para Termohon Kasasi I, II dan III. Dengan demikian oleh karena syarat atau unsur-unsur untuk dilakukannya akta jual beli belum terpenuhi maka, kesepakatan yang telah dituangkan oleh Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi I, II dan III sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual / Beli Rumah tertanggal 19 Desember 2011 tersebut masih tetap berlaku dan mengikat kedua belah pihak, sampai dengan syarat atau unsur-unsur untuk dapat dilakukannya akta jual beli telah terpenuhi;
- Bahwa Pasal 2 jo Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual/Beli rumah tersebut yang mensyaratkan harga yang tersisa harus dilunasi dalam tempo 1 (satu) bulan dengan ancaman kebatalan, tidaklah dapat berdiri sendiri. Karena pasal tersebut saling berkaitan erat (sebagai satu kesatuan dalam perjanjian tersebut) dengan syarat yang ditentukan dalam Pasal 4, bahwa pelaksanaan jual beli dan serah terima dilakukan di hadapan Notaris/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT dan pihak penjual (Para Termohon Kasasi I, II dan III) berkewajiban melaksanakan penyerahan rumah secara kongkrit dan hukum dilengkapi dengan Sertipikat Hak Milik No. 111. Artinya Penjual (ic. Para Termohon Kasasi I, II dan III) harus menyerahkan rumah dengan riil / nyata dan secara hukum dapat dilakukan jual beli bebas dari sengketa, sitaan, pembebanan hak dan penguasaan pihak lain;

- Menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, halaman 47, menguraikan bahwa pada garis besarnya syarat itu dapat dibedakan dalam dua golongan:

(a). Syarat yang menunda perjanjian.

Dalam hal ini perjanjian belum mempunyai kekuatan mengikat apapun di antara para pihak, sampai kejadian yang menjadi syarat benar-benar telah terjadi. Ini berarti, perjanjian baru mulai mempunyai daya pelaksanaan bagi para pihak terhitung sejak syarat yang diperjanjikan terjadi dalam kenyataan.

(b). Syarat yang mengakhiri atau memutuskan perjanjian.

Pada syarat yang mengakhiri persetujuan, berarti apabila syarat yang diperjanjikan telah terjadi dalam kenyataan, segera setelah syarat terjadi perjanjian dengan sendirinya berakhir dan keadaan kembali kepada keadaan semula, seolah-olah antara para pihak tidak pernah terjadi persetujuan;

- Bahwa perjanjian dengan syarat batal sebagaimana dimaksud (didalilkan) Para Termohon Kasasi I, II dan III adalah sama dengan syarat yang mengakhiri atau memutuskan perjanjian pada point (b) di atas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1265 KUH Perdata, yang berbunyi: “Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”;
- Bahwa sedangkan perjanjian pengikatan jual/beli rumah yang ditandatangani Para Termohon Kasasi I, II dan III dengan Pemohon Kasasi dalam perkara aquo adalah sama dengan syarat yang menunda perjanjian pada

Hal. 35 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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)



point (a) di atas sebagaimana diatur dalam Pasal 1263 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Suatu perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah suatu perikatan yang bergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, atau yang bergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak. Dalam hal yang pertama perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwa telah terjadi”;

- Bahwa dengan demikian dalam kasus *a quo*, sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, SH., tersebut dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1263 KUH Perdata, kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual/beli rumah tersebut belum dapat dilaksanakan akta jual belinya di hadapan PPAT karena masih bergantung pada perkara perdata mengenai masalah ahli waris di antara Penjual (ic. Para Termohon Kasasi I, II dan III) dalam perkara Nomor 196/Pdt.G/2010/PN.Mdn. jo Pengadilan Tinggi Medan Reg.Nomor 311/PDT/2011/PT.MDN., yang masih belum berkekuatan hukum tetap (*vide* alat pembuktian Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-16, T-17) dan Para Termohon Kasasi I, II dan III baru memberitahukan kepada Pemohon Kasasi bahwa perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap melalui surat dari kuasa Para Termohon Kasasi I, II dan III pada tanggal 8 Juni 2012 (*vide* bukti Pemohon Kasasi bertanda P.dk/T.dr-4 identik dengan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III bertanda T-8);
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1258 KUH Perdata, jika suatu perikatan bergantung pada syarat bahwa suatu peristiwa akan terjadi di dalam suatu waktu tertentu, maka syarat tersebut dianggap tidak ada, apabila waktu tersebut telah lampau dengan tidak terjadinya peristiwa tersebut. Jika waktu tidak ditentukan, maka syarat tersebut setiap waktu dapat terpenuhi, dan syarat itu tidak dianggap tidak ada sebelum ada kepastian bahwa peristiwa tidak akan terjadi;
- Bahwa oleh sebab itu pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 7 alinea 2 jo halaman 8 alinea 2 yang menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah tanggal 19 Desember 2011 dibatalkan dan batal dengan sendirinya atau pada halaman 11 alinea 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 2 menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum jelas adalah pertimbangan hukum yang kontradiksi dan tidak berdasarkan hukum;

- Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 3726 K/Pdt/1985 bertanggal 30 Juni 1987 (*vide* Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI, 1987, halaman 56) yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
“..., menurut pendapat Mahkamah Agung, putusan “Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan oleh karena dalam “pertimbangan hukumnya terdapat keberatan kontradiksi dan “kurang sempurna,...” (*vide* juga Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 2462 K/Pdt/1984, bertanggal 30 Desember 1985);

- a. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* baik secara *implisit* maupun *eksplisit* telah mengakui keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah, bertanggal 19 Desember 2011 antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II yang mewakili kepentingan hukum Termohon Kasasi I, sehingga telah mengabulkan sebagian gugatan konvensi yang diajukan Pemohon Kasasi walaupun diktum putusan yang dikabulkan oleh Pengadilan Tinggi Medan tersebut sama sekali tidak pernah dituntut oleh para pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa akan tetapi apabila diperhatikan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 7 alinea 2 jo halaman 8 alinea 2 yang menyatakan perjanjian pengikatan jual/beli rumah tanggal 19 Desember 2011 batal dengan sendirinya, namun disisi lain pada halaman 11 alinea 1 dan 2 menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum jelas adalah pertimbangan hukum yang kontradiksi, dan salah menerapkan hukum perjanjian, karena suatu perjanjian yang dapat dibatalkan konsekuensinya berbeda atau tidak sama dengan suatu perjanjian yang batal demi hukum, sebab suatu perjanjian yang dapat dibatalkan tetap sah dan masih berkekuatan hukum mengikat para pihak selama belum dilakukan pembatalan, namun suatu perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian tersebut menurut hukum sejak semula tidak pernah ada dan tidak membawa akibat apapun bagi para pihak;

Hal. 37 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.



Bahwa akan tetapi satu hal yang pasti Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah tanggal 19 desember 2011 sampai sekarang tidak pernah dibatalkan oleh para pihak dan tidak mungkin dapat batal dengan sendirinya apalagi batal demi hukum;

Bahwa selanjutnya bertitik tolak dari Pasal 1238 jis Pasal 1240, Pasal 1253, Pasal 1257, Pasal 1261 (1), Pasal 1263, Pasal 1264 (1), Pasal 1266 serta Pasal 1267, Pasal 1338 KUHPdata apabila Para Termohon Kasasi I, II dan III menilai Pemohon Kasasi telah melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual / Beli Rumah tanggal 19 Desember 2011, maka menurut ketentuan tersebut Para Termohon Kasasi I, II dan III diberi hak untuk menuntut pembatalan perjanjian tersebut, bukan dan tidak berarti perjanjian tersebut batal sendirinya atau batal demi hukum;

Bahwa dalam gugatan rekonvensi yang diajukan Para Termohon Kasasi I, II dan III dalam perkara *a quo* sama sekali Para Termohon Kasasi I, II dan III tidak ada dan tidak pernah menuntut pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual / Beli Rumah tanggal 19 Desember 2011, oleh sebab itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam mengadili perkara *a quo* –s.o.r.- telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan Hukum Acara Perdata dengan semestinya, karena telah memberi pertimbangan hukum menyimpang dari tuntutan para pihak, yakni menyatakan batal dengan sendirinya dan atau batal demi hukum perjanjian tersebut, serta pertimbangan hukum tersebut ternyata juga tidak didukung dengan diktum putusan yang menyatakan atau membatalkan perjanjian tersebut;

Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 372 K/Sip/1970 bertanggal 1 September 1971, yang menyatakan sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang berlainan dari dasar gugatan harus dibatalkan”;

Bahwa dengan demikian jelas Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* tidak beralasan hukum untuk tetap dipertahankan, melainkan berdasarkan alasan/keberatan kasasi yang dikemukakan Pemohon Kasasi di atas yang didukung dengan landasan hukum yang



berlaku, kiranya sangatlah beralasan hukum dibatalkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI;

c. Putusan Pengadilan Tinggi di Medan dalam perkara *a quo* –s.o.r.- telah salah menerapkan dan tidak melaksanakan hukum acara perdata sebagaimana mestinya, karena telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan dan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan konvensi Pemohon Kasasi dan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi I, II dan III secara *obscuur libel*, sebab:

- Ternyata semata-mata hanya didasarkan pada memori banding Para Termohon Kasasi I, II dan III, tetapi apa dan bagaimana isi memori banding dan apa kontra memori banding yang diajukan Pemohon Kasasi tersebut tidak dijabarkan dan tidak dikonfrontir secara argumentative dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan pada hukum pembuktian (dalam memeriksa dan melakukan penilaian terhadap seluruh alat pembuktian yang diajukan para pihak sebagai satu kesatuan dalam kasus *a quo*), sehingga dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi di Medan dalam perkara *a quo* ini tidak dapat dipertahankan dan sangat beralasan hukum untuk dibatalkan pada pemeriksaan di tingkat kasasi;

Bahwa alasan/keberatan yang dikemukakan Pemohon Kasasi tersebut di atas adalah sejalan dengan landasan hukum Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 573 PK/Pdt/1987 bertanggal 17 Pebruari 1990 yang menguatkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3882 K/Pdt/1985 bertanggal 16 Meret 1987, (*vide* Majalah Hukum Varia Peradilan Nomor 72, Tahun VI, September 1991, halaman 69), antara lain secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa keberatan-keberatan ini semuanya dapat dibenarkan, karena putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 6 Juni 1985 Nomor 17/Pdt/1985/PT.K sama sekali tidak didasarkan pada pertimbangan hukum;

“Pertimbangan semata-mata didasarkan atas memori banding, tetapi apa dan bagaimana isi memori banding tersebut tidak dijabarkan dan tidak *dikonfrontir* secara *argumentative...*”;

d. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan s.o.r.- ternyata tidak memeriksa perkara secara menyeluruh dan tidak seksama mempertimbangkan semua

Hal. 39 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal yang ditemukan dalam persidangan yang diajukan para pihak dalam perkara ini secara *komprehensif*, karena hanya berdasarkan pertimbangan yang singkat dan kaku telah mengambil kesimpulan mengabulkan gugatan konvensi Pemohon Kasasi dan sekaligus juga mengabulkan gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi I, II dan III tanpa didasarkan hukum pembuktian yang didukung oleh fakta-fakta dan alat pembuktian yang sah dan relevan yang ditemukan dalam per-sidangan, dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut adalah *onvoeldoende gemotiveerd*, sebab tidak memberi pertimbangan hukum yang cukup, telah mengabulkan tuntutan yang sama sekali tidak pernah dituntut dalam gugatan konvensi Pemohon Kasasi (juga tidak pernah dituntut dalam gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi I, II dan III), sehingga dengan demikian jelas telah melanggar atau bertentangan dengan:

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 3176 K/Pdt/1988 bertanggal 19 April 1990 (yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Nomor 61, Tahun VI, Oktober 1990, halaman 37) yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :
“Bahwa akan tetapi terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung dengan alasan sendiri berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah dalam penerapan hukum karena Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memeriksa perkara ini, tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak memeriksa “secara menyeluruh”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2827 K/Pdt/1987 bertanggal 24 Pebruari 1988, yang menyatakan sebagai berikut:
“bahwa Pengadilan Tinggi tidak dapat memberikan pertimbangan pertimbangan diluar dalil-dalil dan tuntutan-tuntutan dari Penggugat asal”;
- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 852 K/Sip/1973 bertanggal 13 Mei 1976 yang menyatakan sebagai berikut :
“Pengadilan Negeri tidak berwenang memberikan putusan atas hal yang tidak dituntut”;
- e. Bahwa Pengadilan Tinggi di Medan dalam memutus perkara yang sedang di kasasi ini –s.o.r.- tidak melaksanakan hukum pembuktian, yakni telah

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)



memberi pertimbangan hukum yang bertentangan/kontradiksi dengan dalil posita gugatan konvensi Pemohon Kasasi dan dalil jawaban/bantahan dan gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi I, II dan III yang secara tegas tercantum dalam berita acara sidang, sebab secara gegabah-*slorlig* dan tidak sungguh-sungguh menelaah segala dalil posita gugatan konvensi Pemohon Kasasi dan jawaban serta gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi I, II dan III yang terdapat dalam berita acara sidang, padahal seluruh dalil posita dan petitum gugatan konvensi Pemohon Kasasi dan atau dalil jawaban serta gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi I, II dan III tidak pernah menyatakan hendak mengembalikan uang panjar kepada Pemohon Kasasi, oleh sebab itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1026 K/Pdt/1984 bertanggal 9-12-1985 (*vide* buku M. Yahya Harahap, SH., yang berjudul “*Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*”, penerbit Sinar Grafika, Cetakan Pertama, tahun 2008, pada halaman 336) Putusan Pengadilan Tinggi di Medan tersebut harus dibatalkan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;

Bahwa hal tersebut dipertegas dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 820 K/Sip/1977 bertanggal 28 Pebruari 1980, secara tegas menyatakan bahwa :

“Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum acara oleh “sebab kesimpulan-kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi tidak berdasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara”;

3. Putusan Pengadilan Tinggi di Medan –s.o.r.- telah melanggar Pasal 30 ayat 1 huruf c Undang-Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung jis Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang-Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karena lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Hal. 41 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Pengadilan Tinggi di Medan telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan hanya dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 5 alinea 1 s/d halaman 13 alinea 3 (yang terdiri dari 39 alinea) telah membatalkan seluruh Putusan Pengadilan Negeri Medan, jelas merupakan putusan yang *onvoeldoende gemotiveerd*, sebab mengandung kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum, serta tidak melaksanakan/menerapkan hukum acara perdata secara benar (*produral due process*) sebagaimana yang dimaksud dalam asas *audi et alteram partem*, karena Pengadilan Tinggi di Medan dalam putusan *a quo*, ternyata sama sekali belum dan tidak mendengar atau tidak mempertimbangkan secara menyeluruh dan *komprehensif* seluruh dalil posita dan petitum gugatan baik dalam konvensi dan atau dalam rekonvensi berdasarkan alat pembuktian menurut Hukum Pembuktian yang diajukan para pihak di tingkat pemeriksaan Pengadilan Negeri Medan, sehingga diktum Putusan Pengadilan Tinggi di Medan *a quo* pada halaman 13:
- Dalam konvensi khususnya di bagian dalam pokok perkara yang telah mengabulkan diktum putusan di dalam konvensi, pada bagian dalam pokok perkara tentang menghukum Para Termohon Kasasi (tidak jelas apakah Termohon Kasasi I, II atau III) untuk mengembalikan uang panjar kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp150.000.000,00 padahal Pemohon Kasasi sama sekali tidak pernah menuntut pengembalian uang panjar tersebut (*vide* petitum gugatan konvensi Pemohon Kasasi bertanggal 14 Juni 2012 dibagian dalam pokok perkara pada halaman 6 butir 1 s/d halaman 8 butir 17); dan
 - Sama sekali tidak mempertimbangkan dan memutus eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi di dalam rekonvensi (bertanggal 18 September 2012 pada halaman 8 butir 1 s/d halaman 11 huruf f), sehingga dengan demikian jelas telah melanggar Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 856 K/Pdt/1984 bertanggal 26 September 1985 (*vide* Majalah Hukum Varia Peradilan Nomor 6 Tahun I, Maret 1986, halaman 159) yang secara tegas telah membatalkan putusan hukum *Judex Facti*, karena *Judex Facti* tidak pernah mempertimbangkan eksepsi (sangkal) Tergugat asal;

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

- Dalam rekonvensi pada bagian diktum putusan dalam provisi yang memerintahkan Pemohon Kasasi untuk melakukan pencabutan pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung Medan atas nama Dokter Binoto Sahala Tua Sirait, namun tidak jelas surat pemblokiran nomor dan tanggal berapa? padahal apabila Pengadilan Tinggi Medan secara cermat memeriksa alat pembuktian yang diajukan para pihak sesuai dengan hukum pembuktian, seyogyanya tuntutan Pemohon Kasasi di dalam konvensi, pada bagian dalam provisi yang harus dikabulkan Pengadilan Tinggi Medan, karena berdasarkan bukti lawan Para Termohon Kasasi I, II dan III yang bertanda T-14 s/d T-17, T-21, T-23, T-28 s/d T-30, T-34 jelas terbukti bahwa Para Termohon Kasasi I, II dan III tidak beritikad baik dalam merealisasi Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah bertanggal 19 Desember 2011 dengan Pemohon Kasasi, bahkan secara nyata terbukti bahwa Para Termohon Kasasi I, II dan III telah menjual obyek perkara sekali lagi kepada Bruno Bingei, sementara Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah bertanggal 19 Desember 2011 antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II yang bertindak untuk dan atas nama Termohon Kasasi I masih belum pernah dibatalkan oleh para pihak atau berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa disisi lain pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* pada halaman 8 alinea terakhir yang telah mempertimbangkan bahwa pihak Turut Tergugat (ic. Turut Termohon Kasasi) yang dihukum untuk mencabut kembali pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kelurahan Anggrung atas nama Dr. Binoto Sahala Tua Sirait yang dilakukan oleh pihak Penggugat Konvensi (ic. Pemohon Kasasi) tersebut;

- Secara *slordig* telah memberi pertimbangan hukum pada halaman 12 alinea terakhir s/d halaman 13 baris ke 2 tentang uang paksa (*dwangsom*) yang ternyata tidak pernah didukung oleh dalil posita gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi I, II dan III;

Sehingga dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* – s.o.r.- jelas adalah lalai memenuhi persyaratan yang

Hal. 43 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

dharuskan oleh Pasal 50 ayat 1 jo Pasal 53 ayat 2 dari Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jjs Pasal 189 ayat 1 dan 2 serta Pasal 195 ayat 1 dan 2 RBg, yang mengharuskan segala putusan pengadilan menyebutkan alasan dan dasar putusan tersebut dengan memuat pasal dari perundang-undangan atau sumber hukum yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Bahwa padahal menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 51 K/Sip/1972 bertanggal 22 Maret 1972 (Yurisprudensi Jawa Barat. Tahun 1969/1972 Buku I, *Hukum Perdata, Lembaga Penelitian Hukum Dan Kriminologi* Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, Februari 1974, Percetakan Masa Baru, halaman 123-124) yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Tiap bagian dari pada putusan Pengadilan harus didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang bersangkutan”;

Bahwa selanjutnya menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Sip/1969 bertanggal 18 Desember 1970, yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

“Tiap penolakan atas suatu petitum harus disertai pertimbangan mengapa ditolaknya”;

Bahwa oleh sebab itu pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* di dalam konvensi dan dalam rekonvensi yang lalai memenuhi kewajiban hukum acara perdata adalah merupakan putusan yang *onvoeldoende gemotiveerd*, sehingga oleh karena itu haruslah dibatalkan di tingkat pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung RI;

Bahwa kaedah hukum tersebut dipertegas dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 4434 K/Pdt/1986 bertanggal 20 Agustus 1988 (*vide* Majalah Hukum Varia Peradilan Nomor 45, Tahun IV, Juni 1989 dan buku M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul “*Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*”, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Tahun 2008, pada halaman 360) yang menegaskan bahwa pengabulan gugatan tanpa disertai pertimbangan hukum yang seksama mengenai alat bukti lawan (*tegen van bewijs, proof*).

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

evidence to the contrary) yang diajukan Tergugat adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan dan haruslah dibatalkan;

Bahwa adapun alasan/keberatan kasasi tentang hal tersebut di atas ini masih dapat di periksa di tingkat pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung RI, hal ini berlandasan pada:

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 4404 K/Pdt/1986 bertanggal 29 Agustus 1988 (yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Tahun IV, Mei 1989, Nomor 44, halaman 26), yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
“... *Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena keliru “dalam menilai alat-alat bukti yang mendasarkan putusannya...”;
- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 400 K/Pdt/1984 bertanggal 19 Juli 1985 (yang dimuat dalam Yurisprudensi Indonesia Tahun 1985-II, halaman 215 dan 216) yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
“..... putusan Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Purwokerto yang bersangkutan harus dibatalkan, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian serta telah memberikan pertimbangan yang kurang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) ...”;
- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1604 K/Pdt/1984 bertanggal 26 September 1985 (yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Nomor 6, Tahun I, Maret 1986, halaman 93) yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi, karena putusan Pengadilan Tinggi ternyata didasari pertimbangan-pertimbangan yang kurang lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*) dan mengadili sendiri dengan melakukan penilaian terhadap hasil pembuktiannya;
- Mohon lihat juga Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 4057 K/Pdt/1986 bertanggal 30 April 1988 (yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan, Tahun IV, Desember 1988, Nomor 39, halaman 93, dan Putusan MARI Nomor 645 K/Sip/1983 bertanggal 14 Juni 1984);
- Mohon lihat juga Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 150 K/PDT/1998 bertanggal 14 Oktober 1999 dan Yurisprudensi tetap

Hal. 45 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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

Mahkamah Agung RI Nomor 2986 K/PDT/1998 bertanggal 29 April 2002, yang secara tegas dan jelas masih tetap mempertimbangkan alat bukti dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;

- b. Bahwa Pengadilan Tinggi di Medan dalam perkara *a quo* - s.o.r.- telah mengabulkan tuntutan rekonsensi dari Para Termohon Kasasi I, II dan III, khususnya tentang diktum yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang sama sekali tidak didukung dengan alat pembuktian dan pertimbangan hukum dan landasan hukum sebagaimana yang disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 1974 jo Pasal 189 ayat 1 RBg. dan Pasal 195 ayat 2 RBg. sebab sama sekali tidak memberikan alasan-alasan hukum (*motiveringsplicht*) yang dijadikan dasar pertimbangan hukum terhadap hal tersebut;

Bahwa Pemohon Kasasi dalam mempertahankan hak dan membela kepentingannya berdasarkan alas hak Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Rumah Tanggal 19 Desember 2011 dengan mengajukan gugatan terhadap Para Termohon Kasasi I, II dan III dalam perkara *a quo*, yang kemudian diikuti pemblokiran atas obyek jual beli (tanah dan bangunan rumah terperkara) tersebut adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, bukanlah dan tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum;

Bahwa sebaliknya Para Termohon Kasasi I, II dan III yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual kedua kalinya atas obyek terperkara kepada pihak ketiga, setelah Pemohon Kasasi mengajukan gugatan dan memblokir sertifikat obyek terperkara, tidaklah beralasan hukum mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum karena Pemohon Kasasi dalam rangka mempertahankan hak-haknya telah melakukan pemblokiran sertifikat tanah yang menjadi obyek perikatan jual beli dengan Pemohon Kasasi;

Bahwa oleh sebab itu pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara *a quo* pada halaman 12 alinea 3 jo diktum putusan pada halaman 14 yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, jelas sama sekali tidak mempunyai dasar hukum, sehingga tidak beralasan untuk tetap dipertahankan, melainkan

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)



sangat beralasan hukum untuk dibatalkan di dalam tingkat pemeriksaan kasasi;

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan/keberatan-keberatan kasasi yang didukung oleh landasan hukum yang dikemukakan Pemohon Kasasi jelas Putusan Pengadilan Tinggi di Medan *a quo* belum menjamin penegakan hukum, karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di Medan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* –s.o.r.- tidak melaksanakan penegakan hukum secara benar dan adil, sebab secara sewenang-wenang dengan penyalahgunaan kekuasaan tanpa memperhatikan asas tidak berpihak (*impartiality*), asas kejujuran dalam memeriksa dan memutus (*fairness*), asas beracara secara benar (*produral due process*), asas menerapkan hukum secara benar yang menjamin dan melindungi hak-hak substantif pencari keadilan (*substantive due process*), sehingga bukan saja telah merugikan para pencari keadilan ic. Pemohon Kasasi, bahkan telah merusak/mengacaukan prinsip-prinsip kepastian hukum yang digariskan dalam tatanan dan sistematika hukum yang berlaku di Indonesia;
5. Bahwa dengan demikian jelas Pengadilan Tinggi di Medan –s.o.r.- telah mengadili perkara *a quo* ini tidak menurut tata cara (Hukum Acara Perdata) semestinya, dan bertentangan dengan asas *ius curia novit*, karena sama sekali tidak melaksanakan pemeriksaan sesuai dengan hukum pembuktian, serta melanggar asas *audi et alteram partem*;
6. Bahwa tegasnya putusan *Judex Facti* –s.o.r.- dalam perkara ini juga tidak ada dan tidak dapat memberikan *ratio decidendi* dan *obiter dicta* serta penalaran yang jelas dan tepat mengenai putusannya, ic putusan Pengadilan Tinggi di Medan yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 50 ayat 1 jo Psal 53 dari Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009, sebagai sarana pengawasan melekat dalam menegakkan hukum yang obyektif;
7. Bahwa lebih tegas lagi Pengadilan Tinggi di Medan –s.o.r.- telah mengadili dan memeriksa perkara *a quo* ini baik mengenai fakta hukum, pembuktian dan landasan hukum, tanpa menurut pada ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak didukung dengan pertimbangan hukum secara

Hal. 47 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

motiveringsplicht sebagaimana yang disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 1974;

8. Bahwa berdasarkan landasan hukum yang dikemukakan Pemohon Kasasi di atas jelas putusan *Judex Facti* dalam perkara ini –s.o.r.- tidak beralasan hukum untuk tetap dipertahankan, melainkan berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat 1 huruf a, b dan c jo Pasal 50 ayat 2 dan Pasal 52 dari Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 jo Undang-Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 dan Undang-Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 sangat beralasan hukum untuk dibatalkan di tingkat pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung RI;
9. Bahwa demi terwujudnya *law standard* yang bersifat *unified legal frame work* dan *unified legal opinion*, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 30 dari Undang-Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 jis Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 serta demi tegaknya supremasi hukum kiranya alasan/keberatan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi di atas, cukup memberi alasan hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini –s.o.r.- untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi di Medan Nomor 145/PDT/2013/PT-MDN. bertanggal 29 Agustus 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 340/Pdt.G/2012/ PN.Mdn. bertanggal 12 Desember 2012, dan selanjutnya mengadili sendiri dengan mengabulkan seluruh gugatan konvensi Pemohon Kasasi serta menolak seluruh gugatan rekonsensi Para Termohon Kasasi I, II dan III dengan menghukum Para Termohon Kasasi I, II dan III untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini;

PERTIMBANGAN HUKUM.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan II tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli objek sengketa (bukti surat bertanda P-1 = bukti surat bertanda T-1) merupakan perjanjian dengan syarat batal, dengan terpenuhinya klausula yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam perkara *a quo* syarat batal/klausula batal telah terpenuhi sesuai Pasal 5 perjanjian *in casu*. Dengan batalnya demi hukum perjanjian, maka demi adanya keadilan *ex aequo et bono*, sudah seharusnya Tergugat I, II, dan III konvensi mengembalikan uang panjar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) kepada Penggugat konvensi; Dan disisi lain pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa/Kel.Angrung Medan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi adalah bertentangan dengan hukum, sehingga harus dicabut, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnyanya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas 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 I: Dr.Binoto Sirait dan kawan-kawan dan Pemohon Kasasi II : Leo Darmadi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dimana Pemohon Kasasi I/Para Tergugat dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I/Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Hal. 49 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.

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)



M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I/Para Tergugat

1. **Dr. Binoto Sirait** atau disebut juga **Dr.Binoto Sahala Tua Sirait**, 2. **Ny. Rosalina Boru Sirait** atau disebut juga **Ny. Rosalina Sirait** atau **Roslina Mariana Sirait** atau **Rosalina Mariana Sirait**, 3. **Ny.Magdalena Br.Sirait** atau disebut juga **Magdalena Indriatana Sirait** dan Pemohon Kasasi II/Penggugat : **Leo Darmadi** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2014, oleh Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH., dan Dr.Mukhtar Zamzami SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

Ttd/ I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.,

Ttd.

Ttd/Dr.Mukhtar Zamzami SH.,MH.,

Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, SH.,

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i

Rp 6.000,00

Ttd.

2. R e d a k s i

Rp 5.000,00

Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH.,

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.



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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP: 19610313 198803 1 003

Hal. 51 dari 45 hal. Put. No. 3024 K/Pdt/2013.