



**PUTUSAN**  
Nomor 399 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. **TIO DOHAR LUMBAN TOBING**, bertempat tinggal di Bajaraya Nomor 12 Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan;
2. **PATR.ICIA TIAR MINAR HUTABARAT**, bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Barangsiang Indah, Blok Q II Nomor 5 Bogor;
3. **REGINA ULI HUTABARAT**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 107, RT. 002 RW. 013, Kelurahan Sei Sekambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;
4. **DAVID HUTABARAT**, bertempat tinggal di Jalan Tridharma Nomor 5 RT. 012 RW. 008, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
5. **KAREN HASIROLAN HUTABARAT**, bertempat tinggal di Jalan Cemara Papua Nomor 15 Bukit Indah Suka Jadi, Batam, kesemunya dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor W Nadapdap, S.H., M.M. Linda Sugianto, S.H. Para Advokat, beralamat di Jalan H. Rausin Nomor 63, Palmerah, Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Maret 2011;

Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi I sampai dengan V dahulu Tergugat I sampai dengan V/Para Pembanding III juga Para Terbanding;

Melawan

**SUNARYO SALIM NG**, bertempat tinggal di Jalan Batang Arau Nomor 88 Blok C Nomor 3 RT. 05 RW. 1 Kelurahan/Desa Berok Nipah, Kecamatan Padang Barat, Sumatera Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada T. Akhmad Syamrah, S.H., Advokat,

*Hal. 1 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Ir. H. Juanda Baru Nomor 33 Medan,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2011;

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

Dan

**SUMANTO WIJAYA (MICHAIL SUMANTO WIJAYA),**

bertempat tinggal di Jalan Sei Brantas Nomor 74 Kelurahan  
Babura, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;

Turut Termohon Kasasi juga Termohon Kasasi VI dahulu  
Tergugat VI/ Pembanding I juga 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  
menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi I sampai  
dengan V dan Turut Termohon Kasasi juga Termohon Kasasi VI dahulu sebagai  
Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Simalungun pada  
pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V adalah selaku ahli waris-ahli waris dari alm. Raden Maruhum Hutabarat yang meninggal dunia pada tanggal 24 November 2005 di Medan, dan selain Tergugat I sampai dengan Tergugat V tidak ada lagi ahli waris-ahli waris dari alm. Raden Maruhum Hutabarat;
2. Bahwa sebelum alm. Raden Maruhum Hutabarat meninggal dunia, almarhum telah melakukan suatu perjanjian Pengikatan jual-beli kepada Penggugat dan disetujui oleh Tergugat I selaku isteri almarhum, sesuai berdasarkan Surat Persetujuan Nomor 4 tertanggal, 13 April 2005 dengan dihadiri Tergugat VI (Sumanto Wijaya) sebagai penjamin (*Borgtoch/avalist*);
3. Bahwa adapun Perjanjian Perikatan Jual-Beli dan Kuasa tertanggal 14 April 2005 sesuai berdasarkan Akta Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 antara alm. Raden Maruhum Hutabarat dengan Penggugat (Soenaryo Salim Ng) yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdamean Lumban Tobing Sarjana Hukum, dengan objek yang dibeli  
Penggugat antara lain adalah sebagai berikut:

1. Terdiri dari 1 (satu) persil dikenal dengan Blok A Nomor 6 dengan luas tanah 64 meter persegi dan luas bangunan 260 meter persegi yang menjadi objek dalam akta Nomor 26 tanggal 14 April 2005;
2. Terdiri dari I (satu) persil dikenal dengan Blok A Nomor 11 dengan luas tanah 64 meter persegi dan luas bangunan 260 meter persegi yang menjadi objek dalam akta Nomor 27 tanggal 14 April 2005;
3. Terdiri dari 1 (satu) persil dikenal dengan Blok A Nomor 16 dengan luas tanah 64 meter persegi dan luas bangunan 280 meter persegi yang menjadi objek dalam akta Nomor 28 tanggal 14 April 2005;
4. Terdiri dari I (satu) persil dikenal dengan Blok A Nomor 12 dengan luas tanah 64 meter persegi dan luas bangunan 163 meter persegi yang menjadi objek dalam akta Nomor 29 tanggal 14 April 2005;
5. Terdiri dari I (satu) persil dikenal dengan Blok A Nomor 12-A dengan luas tanah 64 meter persegi dan luas bangunan 163 meter persegi yang menjadi objek dalam akta Nomor 30 tanggal 14 April 2005;
6. Terdiri dari I (satu) persil dikenal dengan Blok A Nomor 14 dengan luas tanah 64 meter persegi dan luas bangunan 163 meter persegi yang menjadi objek dalam akta Nomor 31 tanggal 14 April 2005;

Dengan demikian terdapat 6 (enam) unit persil tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dan alm. Raden Maruhum Hutabarat;

4. Bahwa 6 (enam) unit persil tanah dan bangunan pada point nomor 3.1 sampai dengan nomor 3.6 di atas, terletak di Propinsi Sumatera-Utara, Kabupaten Simalungun, Kecamatan Siantar, Kelurahan I Desa Siantar Estate setempat dikenal dengan Jalan dari Pematang Siantar ke Perdagangan yang selanjutnya dibangun kompleks pertokoan dan perumahan dengan segala fasilitasnya, termasuk fasilitas instalasi listrik (PLN) dan instalasi air dan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM);
5. Bahwa harga 1 (satu) unit persil tanah dan bangunan adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayaran atas harga per unit sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) telah dibayar oleh Penggugat secara lunas dan telah diserahkan kepada alm. Raden

Hal. 3 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maruhum Hutabarat sebelum akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa ditandatangani;

A. Dalam Provisionil;

6. Bahwa sesuai yang tertuang dalam Pasal 3 Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa, alm. Raden Maruhum Hutabarat berkewajiban menyelesaikan bangunan dengan konstruksi tingkat III (tiga), atap beton, lantai keramik dan kamar mandi untuk setiap lantai, 3 (tiga) unit dan konstruksi II (dua) lantai 3 (tiga) unit, dengan segala fasilitasnya termasuk pemasangan instalasi air dan listrik, Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat (Soenaryo Salim Ng) termasuk Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dengan kondisi yang layak untuk dihuni/ditempati dan telah harus diserahkan kepada Penggugat dalam waktu 7 hari terhitung dari tanggal 14 April 2005 sampai dengan tanggal 21 April 2005;
7. Bahwa oleh karena batas waktu 7 (tujuh) hari seperti yang disebutkan pada point nomor 6 di atas tidak dapat dipenuhi oleh alm. Raden Maruhum Hutabarat, maka tanggung jawab atas keterlambatan penyerahan yang semula dibebankan kepada almarhum Raden Maruhum Hutabarat, dan oleh karena almarhum Raden Maruhum Hutabarat telah meninggal dunia maka tanggung jawab ini dibebankan kepada Para Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V, selaku ahli waris serta kepada Tergugat VI (Sumanto Wijaya) sebagai penjamin yang bertanggung jawab, hal ini sesuai yang tertuang dalam Pasal 10 Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa tertanggal, 14 April 2005, yang menyebutkan "Perjanjian ini tidak akan berakhir apabila pihak pertama atau pihak kedua dan/atau kedua belah pihak meninggal dunia dan mengikat segenap para ahli waris kedua belah pihak";
8. Bahwa oleh karena Para Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI dalam perkara *a quo* dibebankan tanggung jawab maka, sesuai Pasal 3 ayat 2 pada Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 14 April 2005, maka terhadap Para Tergugat I sampai dengan VI dikenakan denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, sampai Tergugat-Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan dimaksud, kemudian menurut Pasal 3 ayat 3 disebutkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“pembayaran denda dilaksanakan dan diserahkan langsung secara tunai kepada pihak Penggugat melalui rekening Bank”;

9. Bahwa *wanprestasi* (ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya pengikatan atau perjanjian antara pihak, baik perikatan itu didasarkan atas perjanjian sesuai Pasal 1338 sampai dengan Pasal 1341 KUH Perdata maupun perjanjian yang bersumber pada Undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 sampai dengan 1380 KUH Perdata, dan apabila salah satu pihak ingkar janji maka itu menjadi dasar alasan untuk mengajukan gugatan;
10. Bahwa menurut Pasal 1234 KUH Perdata mengatakan, tiap-tiap pengikatan adalah untuk: “memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”. *Wanprestasi* (lalai) itu dapat berupa: “tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atau terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajiban tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan” (Subekti 1980 hal. 147);
11. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, yang secara hukum telah mengingkari perjanjian dan jelas-jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga mengakibatkan timbulnya kerugian-kerugian bagi Penggugat dan oleh karena itu Tergugat I sampai dengan Tergugat VI haruslah dihukum untuk membayar denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari selama belum diserahkannya 6 unit bangunan berikut fasilitas yang diperjanjikan selama belum diserahkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat;
12. Bahwa Penggugat pernah menerima pembayaran denda keterlambatan untuk selama 2 bulan atau 60 (enam puluh) hari, dari para Tergugat, yang ditransfer ke rekening Penggugat, hal ini berkaitan dengan Pasal 3 ayat 4 pada Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa tanggal 14 April 2005, yang menyebutkan “apabila dalam tempo 2 (dua) bulan berturut-turut pihak pertama (alm. Raden Maruhum Hutabarat) tidak membayar denda, maka pihak kedua (Penggugat) berhak untuk menjual tanah yang menjadi objek akta ini kepada pihak lain, dan segala biaya baik pajak-pajak, biaya sidang di Pengadilan

Hal. 5 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan biaya lainnya merupakan tanggung jawab dan beban pihak pertama (alm. Raden Maruhum Hutabarat)";

13. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah ingkar janji maka, terhitung dari tanggal 21 April 2005 sampai dengan bulan Maret 2009 dan jika diperhitungkan dengan denda per hari Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) maka seiring gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun terdapat jangka waktu selama 1399 hari, - (dikurang) 60 hari atas denda yang sudah dibayar = 1339 hari, sehingga jumlah denda per harinya untuk 1 unit adalah 1339 hari x (dikali) Rp1.00.000,00 = Rp133.900.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah);
14. Bahwa dari jumlah denda 1 unit sebesar Rp133.900.000,00 X 6 unit = Rp839.400.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) maka jumlah yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI terhitung dan denda keterlambatan penyerahan yang diperjanjikan adalah sebesar Rp839.400.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah). Hal ini mohon secara Provisi Para Tergugat dihukum agar segera membayar denda tersebut secara tunai dibayarkan terlebih dahulu kepada Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim memberikan putusan sela sebelum melaksanakan putusan akhir dengan mengabulkan gugatan Provisi sesuai yang diatur oleh undang-undang dengan menyatakan menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar denda keterlambatan secara tunai atas dasar Perjanjian sebesar Rp839.400.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) segera untuk dipatuhi dan dijalankan lebih dahulu;

B. Dalam Pokok Perkara;

15. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut akibat tidak dapat dipergunakan bangunan sebanyak 6 unit tersebut karena tidak diselesaikan Para Tergugat, maka dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Simalungun menghukum Para Tergugat I sampai dengan VI membayar kerugian-kerugian Penggugat sebesar 6 unit x (kali) Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sehari = Rp600.000,00





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehari, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun sampai dengan gugatan ini telah mempunyai keputusan hukum tetap;

16. Bahwa untuk mempertahankan hak-hak Penggugat serta agar gugatan ini tidak hampa adanya maka Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat I, sampai dengan Tergugat V, berupa 1 (satu) petak rumah tempat tinggal di Jalan Bajaraya Nomor 12 Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Petisah, Kota Medan;
17. Bahwa walaupun Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI ada menyerahkan kunci sebanyak 4 (empat) unit atas persil tanah bangunan Nomor A.6, A.11, A.12 dan A.12.A, namun bangunan tersebut hanya diselesaikan  $\pm$  80% (delapan puluh persen) belum selesai 100% (seratus persen), sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diserahkan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35, 37, 38, 39, 40 dan Nomor 45, akan tetapi Sertipikat tersebut masih nama alm. Raden Maruhum Hutabarat dan belum dibalik namakan ke atas nama Penggugat (Soenaryo Salim Ng) dengan demikian semua yang diperjanjikan telah diingkari dan dilalaikan Tergugat I sampai dengan Tergugat V walaupun Penggugat berkali-kali menegur meminta Para Tergugat menepati Perjanjian tetapi tidak ditanggapi, sehingga melampaui tenggang waktu kurang lebih 4 (empat) tahun, karenanya para Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan 6 (enam) unit bangunan, berikut Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Soenaryo Salim Ng (Penggugat);
18. Bahwa dikarenakan telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan Para Tergugat, maka untuk menghindari peralihan-peralihan terhadap objek perkara, dimohonkan ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun agar meletakkan Sita Jaminan terhadap 6 (enam) unit persil tanah bangunan sesuai uraian halaman, 2 dan 3 surat gugatan Point Nomor 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 dan 3.6. yang telah dibeli Penggugat dan alm. Raden Maruhum Hutabarat sesuai akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa tertanggal 14 April 2005;

Hal. 7 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Simalungun agar memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Mengabulkan gugatan dalam Provisi untuk segera dilaksanakan;
- III. Menyatakan Akta-akta Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 masing-masing bertanggal 14 April 2005 tentang Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumban Tobing, S.H., adalah sah dan berkekuatan hukum;
- IV. Menyatakan Para Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V adalah selaku ahli waris dari alm. Raden Maruhum Hutabarat yang meninggal dunia pada tanggal 24 November 2005 di Medan;
- V. Menyatakan para Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V bertanggung jawab selaku ahli waris Raden Mahruhum Hutabarat terhadap Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat alm. Raden Maruhum Hutabarat dengan Penggugat (Soenaryo Salim Ng) pada tanggal 14 April 2005 dihadapan Notaris Rahmat Ridar Paedamean Lumban Tobing, S.H. Notaris di Kabupaten Simalungun;
- VI. Menyatakan Para Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) dan melawan hukum terhadap Penggugat atas Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 tanggal 14 April 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumban Tobing, S.H.;
- VII. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar denda keterlambatan setiap hari kepada Penggugat untuk 1 unit bangunan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) x (dikali) 6 unit bangunan, terhitung dari tanggal 21 April 2005 sampai dengan bulan Maret 2009 dan seiring gugatan ini didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun terdapat jangka waktu selama 1399 hari - (dikurang) 60 hari = 1339 hari x Rp100.000,00 = 133.900.000,00 x 6 unit = Rp839.400.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);
- VIII. Menghukum Para Tergugat I, sampai dengan Tergugat VI untuk tetap membayar denda setiap hari kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) terhitung selama belum diserahkannya 6 unit bangunan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut fasilitasnya dan selama belum diserahkannya surat-surat Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat;

IX. Menghukum Para Tergugat I, sampai dengan Tergugat VI untuk membayar kerugian-kerugian Penggugat sebesar 6, unit x (kali) Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak perkara ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun sampai dengan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;

X. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk mengganti nama pemilik yang terdaftar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35, 37, 38, 39, 40 dan Nomor 45 dan atas nama Raden Maruhum Hutabarat ke nama Soenaryo Salim Ng, untuk diserahkan kepada Penggugat (Soenaryo Salim Ng) dalam keadaan baik dan bebas dari segala perkara sitaan, atau Hak Tanggungan sesuai yang telah diperjanjikan berdasarkan Akta tanggal 14 April 2005;

XI. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk menyerahkan 6 (enam) unit persil tanah bangunan dengan segala fasilitas listrik (PLN) dan Air (PDAM) yakni:

1. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 6 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
2. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 11 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
3. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 16 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
4. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 12 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;
5. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 12-A dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;
6. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 14 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;

Kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, berikut Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dibalik namakan ke atas nama Penggugat (Soenaryo Salim Ng);

XII. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan atas 1 (satu) unit bangunan tempat tinggal milik Tergugat I sampai dengan Tergugat V terletak di Jalan

Hal. 9 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 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)



Bajaraya Nomor 12 Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah,  
Kota Medan sah dan berharga;

XIII. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan atas Persil Blok A Nomor  
6, Nomor 11, Nomor 16, Nomor 12, Nomor 12-A dan Persil Nomor 14 sah  
dan berharga;

XIV. Menghukum Para Tergugat I, sampai dengan Tergugat VI untuk tetap  
mematuhi isi perjanjian dalam akta Pengikatan Jual-Beli Dan Kuasa Nomor  
26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 tanggal 14 April 2005;

XV. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar  
biaya perkara sesuai yang ditetapkan undang-undang;

XVI. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada  
banding, *verzet* atau pun kasasi;

Subsida:

Jika Pengadilan berpendapat lain dari gugatan yang Penggugat ajukan, maka  
mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan  
benar (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Simalungun telah  
memberikan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2009/PN.Sim. tanggal 13 November  
2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta-akta Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan  
Nomor 31 masing-masing bertanggal 14 April 2005  
tentang Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa yang dibuat di  
hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumban  
Tobing, S.H. adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V adalah  
selaku ahli waris dari alm. Raden Maruhum Hutabarat  
yang meninggal dunia pada tanggal 24 November 2005 di  
Medan;
4. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V  
bertanggung jawab selaku ahli waris Raden Maruhum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hutabarat terhadap Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat alm. Raden Maruhum Hutabarat dengan Penggugat (Soenaryo Salim Ng) pada tanggal 14 April 2005 di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumban Tobing, S.H., Notaris di Kabupaten Simalungun;
5. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI telah melakukan *wasprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat atas Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 tanggal 14 April 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumban Tobing, S.H.;
  6. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar denda keterlambatan setiap hari kepada Penggugat untuk 1 unit bangunan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) x (dikali) 6 unit bangunan, terhitung dari tanggal 21 April 2005 sampai dengan bulan Maret 2009 yang terdapat jangka waktu selama 1399 hari - (dikurang) 60 hari = 1339 hari x Rp100.000,00 = 133.900.000,00 X 6 unit = Rp839.400.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);
  7. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk mengganti nama pemilik yang terdaftar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35, 37, 38, 39, 40 dan Nomor 45 dan atas nama Raden Maruhum Hutabarat ke nama Soenaryo Salim Ng, untuk diserahkan kepada Penggugat (Soenaryo Salim Ng) dalam keadaan baik dan bebas dari segala perkara sitaan, atau Hak Tanggungan sesuai yang telah diperjanjikan berdasarkan Akta tanggal 14 April 2005;
  8. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk menyelesaikan bangunan hingga selesai 100% dan kemudian menyerahkan 6 (enam) unit persil tanah bangunan dengan segala fasilitas listrik (PLN) dan Air (PDAM) yakni:

Hal. 11 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013



- Persil dikenal dengan Blok A Nomor 6 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
- Persil dikenal dengan Blok A Nomor 11 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
- Persil dikenal dengan Blok A Nomor 16 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
- Persil dikenal dengan Blok A Nomor 12 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;
- Persil dikenal dengan Blok A Nomor 12-A dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;
- Persil dikenal dengan Blok A Nomor 14 dengan luas tanah 64 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;

Kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, berikut Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dibaliknamakan ke atas nama Penggugat (Soenaryo Salim Ng);

9. Menghukum Para Tergugat I, sampai dengan Tergugat VI untuk tetap mematuhi isi perjanjian dalam akta Pengikatan Jual-Beli Dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 tanggal 14 April 2005;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
11. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp3.966.000,00 (tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 114/PDT/2010/PT MDN tanggal 22 September 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I sampai dengan V/Para Pembanding III juga Para Terbanding pada tanggal 3 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I sampai dengan V/ Para Pembanding III juga Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari Akta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.K.S/2011/PN.Sim. (Nomor 07/Pdt.G/2009/PN.Sim.) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Maret 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding II juga Terbanding pada tanggal 25 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding II juga Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.K.S/2011/PN.Sim. (Nomor 07/Pdt.G/2009/PN.Sim.) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 April 2011, maka dengan demikian memori kasasi tersebut diajukan dengan melampaui batas waktu yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi Pemohon Kasasi II tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi I sampai dengan V/Tergugat I sampai dengan V/Para Pembanding III juga Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding II juga Terbanding pada tanggal 25 April 2011 namun Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding II juga Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi I sampai dengan V/Tergugat I sampai dengan V/Para Pembanding III juga Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 13 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013





1. Bahwa *Judex Facti* Banding tidak melakukan penilaian dan pertimbangan terhadap keberatan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dengan saksama, dan dalam pertimbangannya menyatakan; "Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat menyetujui alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan *a quo*", dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi kurang melakukan pertimbangan hukum terhadap perkara *a quo* (*onvoldoende gemotiveerd*);
2. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama yang dikuatkan *Judex Facti* banding dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 28 menyatakan:  
"Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawab menjawab serta bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah telah disepakatinya perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005 antara alm. Raden Maruhum Hutabarat (suami Tergugat I dan orang tua Tergugat II sampai V) dengan Penggugat, yang dihadiri Tergugat VI sebagai penjamin (*borgtoch/avalist*) serta dilaksanakan di depan notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumbang Tobing (bukti P-1 sampai P-6 dan T.1 sampai dengan V-1 sampai T.1 sampai dengan V-6) dimana di dalam perjanjian tersebut terdapat hak dan kewajiban para pihak yang telah disepakati bersama antara Raden Maruhum Hutabarat, Penggugat dan Tergugat VI serta dituangkan dalam bentuk tertulis";
3. Bahwa *Judex Facti* berkali-kali dan berulang-ulang (14 kali) dalam pertimbangan hukumnya mempertimbangkan dan menyebut secara tegas akan perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005, seharusnya *Judex Facti* sudah benar-benar mengetahui isi dari perjanjian yang dimaksud secara keseluruhan hak dan kewajiban para pihak untuk dijadikan pertimbangan hukumnya;
4. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang berlaku, atau kurang melakukan pertimbangan hukum pembuktian (*onvoldoende gemotiveerd*), dimana dalam putusan halaman 32 alinea kedua menyebutkan...  
"Menimbang, bahwa sebagaimana di perjanjian dalam Pasal 3... dan seterusnya...", akan tetapi *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara utuh akan Pasal 3, dimana pada ayat 1 dari ke 6 (enam) Perjanjian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005, (akta Nomor 29, 30, 31 hanya tingkat II) menyebutkan:

“Pihak Pertama berkewajiban telah menyelesaikan bangunan dengan konstruksi tingkat III (tiga) atap beton, lantai keramik dan kamar mandi untuk setiap lantai, dengan segala fasilitasnya termasuk pemasangan instalasi air listrik, Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pihak Kedua, Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dengan kondisi layak huni/ditempati dan telah harus diserahkan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah akta ditandatangani dan jatuh temponya bertepatan dengan tanggal dua puluh satu April tahun dua ribu lima (21-04-2005)”, (garis bawah dari Pemohon Kasasi sebagai penekanan);

Bahwa mengerjakan pekerjaan pembangunan yang secara rinci sebagaimana disebut dalam perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 di atas tidak perlu dilakukan pembuktian tidak dapat dilaksanakan, karena jelas merupakan fakta *notoir*, pekerjaan pembangunan yang dimaksud tidak dapat dilaksanakan manusia manapun dalam waktu 7 (tujuh) hari dan sekaligus 6 (enam) bangunan sesuai dengan jumlah akta perjanjian Nomor 26 sampai dengan 31, kecuali mungkin dalam kehidupan dongeng “seribu satu malam”, “tangkuban perahu”, dan “Roro Djonggrang”;

5. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1254 KUHPer yang berbunyi: “Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang oleh Undang-undang, adalah batal, dan berakibat bahwa persetujuan yang digantungkan padanya, tak berdaya” (Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Prof. R. Subekti, S.H., Pradnya Paramita, Jakarta, 1980), maka amar Putusan *Judex Facti* pada point 2 yang berbunyi: “Menyatakan Akta-akta Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 masing-masing bertanggal 14 April 2005 tentang Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Rahmad Ridar Pardamean Lumban Tobing, S.H. adalah sah dan berkekuatan hukum”, adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku;
6. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang berlaku atau kurang melakukan pertimbangan hukum pembuktian (*onvoldoende gemotiveerd*),

Hal. 15 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

karena di dalam Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005 terdapat pemberian Kuasa Mutlak yang tidak dapat ditarik kembali yang lengkapnya Pasal 6 berbunyi:

“Pihak Pertama (not. dalam hal ini alm. Raden Maruhum Hutabarat) selanjutnya “memberi kuasa” kepada Pihak Kedua (not. dalam hal ini Soenaryo Salim Ng), baik bersama-sama maupun masing-masing, untuk dan atas nama Pihak Pertama melaksanakan penjualan tanah yang menjadi objek dalam akta ini baik kepada pihak kedua maupun kepada pihak lain dengan harga dan perjanjian sebagaimana disebutkan di atas dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat, suruh membuat dan menandatangani Akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lain yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada Pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan”;

Pasal 7;

Karena terlebih dahulu telah terjadi pembayaran, maka kuasa-kuasa dimaksud dalam akta ini, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini yang tanpa kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun juga, termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pihak Kedua dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa”;

Maka dengan demikian perjanjian Jual Beli dan Kuasa yang memuat Kuasa Mutlak yaitu pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh yang memberi kuasa pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak (Pendaftaran Tanah di Indonesia, Prof, Dr, A.P. Parlindungan, S.H., Mandar Maju, 1999, halaman 136), tersebut bertentangan dengan hukum Agraria yang berlaku khususnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak jo. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka oleh karena akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005 bertentangan



dengan hukum, maka berdasarkan Pasal 1254 KUHPer yang telah disebut di atas, Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Mutlak yang tidak dapat ditarik kembali adalah batal demi hukum;

7. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum, dimana dalam pertimbangan hukum halaman 29 putusan menyatakan: "Menimbang bahwa mengenai kesepakatan yaitu perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005 antara Penggugat dan alm. Raden Maruhum Hutabarat adalah dibuat di depan notaris dan memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato sehingga perjanjian tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum", adalah pertimbangan yang tidak berdasar hukum atau *Judex Facti* kurang mempertimbangkan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*), karena perjanjian-perjanjian Jual Beli dan pemberian Kuasa Mutlak yang tidak dapat ditarik *a quo* sudah merupakan pengalihan hak, dimana juga dalam perjanjian Pasal 3 ayat 4 berbunyi: "Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan berturut-turut, Pihak Pertama tidak membayar denda sebagaimana diatur dalam ayat 2 Pasal ini, Pihak Pertama berhak untuk menjual tanah yang menjadi objek akta ini kepada pihak lain", dan juga dikaitkan dengan adanya "Pemberian Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Penggugat" (Pasal 6 dan 7 perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa), sehingga seharusnya *Judex Facti* harus memberi pertimbangan bahwa perjanjian-perjanjian Jual Beli dan Kuasa *a quo* tidak sah karena bertentangan dengan hukum Agraria/Pertanahan, dimana peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan di hadapan Notaris;
8. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian, dimana perjanjian-perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 27, 28, 29, 30 dan 31 antara alm. Raden Maruhum Hutabarat dengan Termohon Kasasi (Soenaryo Salim Ng) telah memuat perjanjian jual-beli dengan pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali, sekaligus juga perjanjian jual-beli memuat hak membeli kembali tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian, dengan demikian perjanjian-perjanjian Jual Beli dan Kuasa yang demikian adalah batal demi hukum, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 3597/K/Pdt/1985 tanggal 7 Mei 1987:

Hal. 17 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013



“Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 dan seterusnya BW, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria dikuasai hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali, maka perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum” (Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Tahun 1969-2001, dihimpun Mahkamah Agung R.I 2002, halaman 99);

9. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum karena pertimbangan hukum bertentangan dengan amar putusannya:

Dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 32 alinea ke 2 putusan menyebutkan:

“Menimbang, bahwa sebagaimana diperjanjikan dalam Pasal 3 Akta Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005, bahwa apabila ada keterlambatan penyerahan bangunan sebagaimana diperjanjikan maka Tergugat I, II, III, IV, V harus membayar denda keterlambatan setiap hari sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat terhitung sejak tanggal 21 April 2005 sampai bulan Maret 2009 yaitu selama 1399 hari - 60 hari = 1339 hari x Rp100.000,00 = 133.900.000,00 x 6 unit = Rp839.400.000,00. Akan tetapi terdapat klausula dimana Tergugat VI sebagai penjamin, sehingga berdasarkan Pasal 1820 KUHPerdara tersebut maka Tergugat VI yang wajib memenuhi segala yang diperjanjikan dalam akta perjanjian *a quo*”, (garis bawah dari Pemohon Kasasi untuk penekanan);

Akan tetapi *Judex Facti* dalam amar putusan point 6 justru memutuskan:

“Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar denda keterlambatan setiap hari kepada Penggugat untuk 1 unit bangunan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) x (dikali) 6 unit bangunan, terhitung dari tanggal 21 April 2005 sampai dengan bulan Mei 2009 yang terdapat jangka waktu selama 1399 hari - (dikurangi) 60 hari = 1339 hari x Rp100.000,00 = 133.900.000,00 x 6 unit = Rp839.400.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah)”. (garis bawah dari Pemohon Kasasi untuk penekanan);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian putusan *Judex Facti* mengandung saling bertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusan sehingga putusan harus dibatalkan. (M. Yahya Harahap, S.H., *Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Garfika, 2008, hal 335);

10. Bahwa dengan menceeter *Judex Facti* yang menyatakan perjanjian-perjanjian Jual Beli dan Kuasa *a quo* dianggap sah, *quad non* (Pemohon Kasasi dengan argumentasi hukum yang telah disebut di atas membuktikan perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang berlaku), dimana pertimbangan *Judex Facti* dalam halaman 32 alinea ke 2 putusan yang mempertimbangkan:

“Menimbang... dan seterusnya... Akan tetapi terdapat klausula dimana Tergugat VI sebagai penjamin, sehingga berdasarkan Pasal 1820 KUHPerdata tersebut maka Tergugat VI yang wajib memenuhi segala yang diperjanjikan dalam akta perjanjian *a quo*” adalah merupakan pertimbangan hukum yang sudah tepat, karena dalam perjanjian-perjanjian Jual Beli dan Kuasa *a quo* secara tegas disebut Tergugat VI (Sumanto Wijaya al Michael Sumanto Wijaya) bertanggung jawab sebagai *Borgtoch/ avalist*, akan tetapi *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dan seharusnya *Judex Facti* konsisten dengan pertimbangan hukumnya, maka amar putusan hanya menghukum Tergugat VI selaku penjamin (*borgtoch/avalis*) untuk memenuhi kewajiban dalam perjanjian dan tidak mengaitkan dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat V (Para Pemohon Kasasi);

11. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena terjadi pertentangan antar amar putusan, dimana amar putusan *Judex Facti* point 2 yang berbunyi:

“Menyatakan Akta-akta Nomor 26, 27, 28,29,30 dan 31 masing-masing bertanggal 14 April 2005 tentang Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumbang Tobing, S.H., adalah sah dan berkekuatan hukum”;

Dengan demikian konsekwensi hukumnya adalah semua pasal-pasal dalam akta perjanjian-perjanjian Jual Beli dan Kuasa adalah sah termasuk Pasal 6 dan 7 tentang pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali dari

Hal. 19 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 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)



alm. Raden Maruhum Hutabarat kepada Soenaryo Salim Ng (Termohon Kasasi);

Sedangkan amar putusan *Judex Facti* point 7 yang berbunyi:

“Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk mengganti nama pemilik yang terdaftar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35, 37, 38, 39, 40, dan 45 dari atas nama Raden Maruhum Hutabarat ke nama Soenaryo Salim Ng, untuk diserahkan kepada Penggugat (Soenaryo Salim Ng), dalam keadaan baik dan bebas dari segala perkara sitaan, atau hak tanggungan sesuai yang telah diperjanjikan berdasarkan akta tanggal 14 April 2005”;

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan terjadi kontradiksi hukum, karena dalam point 2 amar putusan menyatakan “perjanjian-perjanjian Jual Beli dan Kuasa adalah sah dan berkekuatan hukum” yang tentunya termasuk pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali kepada Termohon Kasasi sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian Pasal 6 dan 7, akan tetapi pada amar putusan point 7 bahwa *Judex Facti* menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk melakukan ganti nama Sertipikat kepada Termohon Kasasi, dan jika *Judex Facti* menyatakan akta-akta perjanjian jual beli dan kuasa adalah sah dan berkekuatan hukum, maka konsekwensi hukumnya adalah seharusnya *Judex Facti* memutuskan supaya Penerima Kuasa dalam hal ini Termohon Kasasi dahulu Penggugat tinggal menjalankan kuasanya sebagaimana diatur dalam perjanjian-perjanjian *a quo*, termasuk Termohon Kasasi dikuasakan menghadap di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat, suruh membuat dan menandatangani Akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lain yang diperlukan;

12. Bahwa *Judex Facti* juga telah salah menerapkan hukum dan berkelebihan, dimana dalam amar 7 putusan “Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk mengganti nama pemilik yang terdaftar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35, 37, 38, 39, 40 dan 45 dari atas nama Raden Maruhum Hutabarat ke nama Soenaryo Salim Ng, untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bebas dari segala perkara sitaan, atau hak tanggungan sesuai yang telah diperjanjikan berdasarkan Akta tanggal 14 April 2005”, (garis bawah dari Pemohon Kasasi untuk penekanan), padahal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dimaksud telah berada di tangan Termohon Kasasi dahulu Penggugat dan telah diajukan Penggugat dalam persidangan sebagai bukti (*vide* putusan *Judex Facti* halaman 23 point 7 sampai dengan 12);

13. Bahwa *Judex Facti* kurang mempertimbangkan hukum pembuktian, dimana ke 6 (enam) akta perjanjian Jual Beli dan Kuasa tertanggal 14 April 2005 adalah 'fiktif dan *proforma*', disamping bangunan-bangunan disebut harus diselesaikan dalam 7 (tujuh) hari, dan harus diserahkan selambat-lambatnya tanggal 21 April 2005 kepada Termohon Kasasi, juga harga tanah dan bangunan dalam akta perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28 dengan masing-masing seluas bangunan 260 m<sup>2</sup> dengan perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 29, 30, 31 dengan masing-masing seluas bangunan 163 m<sup>2</sup>, adalah dengan harga yang sama Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap unit dan perjanjian-perjanjian Perikatan Jual-Beli dan Kuasa juga dilakukan pada hari yang sama tertanggal 14 April 2005;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 28 Maret 2011 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Simalungun yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan, ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tanggal 14 April 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumbang Tobing, S.H., membuktikan telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual beli 6 (enam) unit persil tanah dan bangunan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Raden Maruhum Hutabarat (suami/orang tua Tergugat I sampai dengan V) sebagai penjual, akan tetapi pembangunan belum selesai Raden Maruhum Hutabarat meninggal dunia, oleh karena itu Tergugat I sampai dengan V sebagai ahli waris berkewajiban untuk melanjutkan perjanjian tersebut;

Hal. 21 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat di hadapan Notaris dan harga telah dibalas lunas, sedangkan Para Tergugat belum menyerahkan seluruh tanah/bangunan, maka Tergugat I sampai dengan V telah *wanprestasi*, dengan demikian Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 07/Pdt.G/2009/PN.Sim. tanggal 13 November 2009 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 114/PDT/2010/PT MDN. tanggal 22 September 2010 harus diperbaiki sepanjang mengenai denda dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa mengenai denda keterlambatan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari sangat memberatkan, walaupun denda tersebut berdasarkan perjanjian;
- Bahwa penyelesaian bangunan selama 7 (tujuh) hari tidak ditandatanganinya perjanjian pada dasarnya merupakan tanggung jawab Tergugat VI selaku kontraktor;
- Bahwa oleh karena itu adalah adil jika hanya Tergugat VI yang dihukum untuk membayar denda keterlambatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: TIO DOHAR LUMBAN TOBING, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I ditolak dan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **1. TIO DOHAR LUMBAN TOBING, 2. PATRICIA TIAR MINAR HUTABARAT, 3. REGINA ULI HUTABARAT, 4. DAVID HUTABARAT, dan 5. KAREN HASIOLAN HUTABARAT** tersebut;
2. Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **SUNARYO SALIM NG**, tersebut tidak dapat diterima;
3. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 114/PDT/2010/PT-MDN. tanggal 22 September 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 07/PDT.G/2009/PN.SIM. tanggal 13 November 2009 sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Akta-akta Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 masing-masing bertanggal 14 April 2005 tentang Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumban Tobing, S.H., adalah sah dan berkekuatan hukum;
- 3) Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V adalah selaku ahli waris dari Alm. Raden Maruhum Hutabarat yang meninggal dunia pada tanggal 24 November 2005 di Medan;
- 4) Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V bertanggung jawab selaku ahli waris Raden Maruhum Hutabarat terhadap Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat alm. Raden Maruhum Hutabarat dengan Penggugat (Soenaryo Salim Ng) pada tanggal 14 April 2005 di hadapan Notaris Rahmat Ridar Paedamean Lumban Tobing, S.H., Notaris di Kabupaten Simalungun;
- 5) Menyatakan Tergugat I, II, III, IV,V dan Tergugat VI telah melakukan *wasprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat atas Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 tanggal 14 April

Hal. 23 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





2005 yang dibuat di hadapan Notaris Rahmat Ridar Pardamean Lumban Tobing, S.H.;

- 6) Menghukum Tergugat VI untuk membayar denda keterlambatan setiap hari kepada Penggugat untuk 1 unit bangunan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) x (dikali) 6 unit bangunan, terhitung dari tanggal 21 April 2005 sampai dengan bulan Maret 2009 yang terdapat jangka waktu selama 1399 hari - (dikurang) 60 hari = 1339 hari x Rp100.000,00 = 133.900.000,00 X 6 unit = Rp839.400.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);
- 7) Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk mengganti nama pemilik yang terdaftar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35, 37, 38, 39, 40 dan Nomor 45 dan atas nama Raden Maruhum Hutabarat ke nama Soenaryo Salim Ng, untuk diserahkan kepada Penggugat (Soenaryo Salim Ng) dalam keadaan baik dan bebas dari segala perkara sitaan, atau Hak Tanggungan sesuai yang telah diperjanjikan berdasarkan Akta tanggal 14 April 2005;
- 8) Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk menyelesaikan bangunan hingga selesai 100% dan kemudian menyerahkan 6 (enam) unit persil tanah bangunan dengan segala fasilitas listrik (PLN) dan Air (PDAM) yakni:
  1. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 6 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
  2. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 11 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
  3. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 16 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>;
  4. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 12 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;
  5. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 12-A dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;
  6. Persil dikenal dengan Blok A Nomor 14 dengan luas tanah 64 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 163 m<sup>2</sup>;



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

Kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, berikut Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dibalik namakan ke atas nama Penggugat (Soenaryo Salim Ng);

9) Menghukum Para Tergugat I, sampai dengan Tergugat VI untuk tetap mematuhi isi perjanjian dalam akta Pengikatan Jual-Beli Dan Kuasa Nomor 26, 27, 28, 29, 30 dan Nomor 31 tanggal 14 April 2005;

10) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

4. Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat I sampai dengan V dan Pemohon Kasasi II/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **23 Oktober 2013** oleh H. Suwardi, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Rita Elsy, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./ H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./ Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00;
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> ;
Jumlah .....	Rp500.000,00;

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I**

a.n Panitera

Hal. 25 dari 26 hal. Putusan Nomor 399 K/Pdt/2013



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

Panitera Muda Perdata,

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

**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)