



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

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

**ROMY ERWIN**, bertempat tinggal di Jalan Sibolga Nomor 10-D, Kelurahan Pandau Hilir, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Ahmad Dahlan Hasibuan, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Denai Nomor 41 Sukaramai Medan, Sumatera Utara, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2014, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

1. **SUSIANA**;
2. **WILLY CHANDRA**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Batubara Nomor 8-A, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Yan Chondraw Inggih, S.H., dan Ramdania, S.H., Para Advokat berkantor di Jalan Let.Jend. Suprpto Nomor 3 – 5, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat dan Lisna Japutra adalah pasangan suami istri yang menikah secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diuraikan dalam Akta Perkawinan Nomor 1634/T/MDN/2010 tanggal 28 Juli 2010, dan sebagai pasangan suami istri yang masih muda maka Penggugat sebagai Kepala Keluarga dengan sekuat tenaga berupaya untuk membahagiakan kelangsungan perkawinan tersebut dengan mencari tempat usaha yang diharapkan mampu menopang kehidupan rumah tangga tersebut;

*Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2016, Penggugat dan istrinya mencari lokasi tempat usaha yang diyakini kelak dapat menopang kehidupan rumah tangga tersebut dan selanjutnya ditemukan lokasi bangunan yang dianggap tepat terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas II, setempat dikenal dengan Komplek Yanglim Plaza Nomor 39/Belakang Jalan Batubara Medan (selanjutnya disebut "objek perkara") dan apalagi kemudian diperoleh informasi bahwasanya bangunan rumah toko tersebut akan dijual oleh pemiliknya yakni Susiana dan Willy Candra (selanjutnya disebut "Para Tergugat") dan setelah melakukan negosiasi maka disepakati harga tanah berikut bangunan rumah toko yang akan dijadikan tempat usaha tersebut sebesar Rp1.250.000.000,00 (Satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa oleh karena letak dan lokasi rencana tempat usaha telah dipandang tepat dan harga yang ditawarkan Para Tergugat telah cocok, maka sebagai bukti keseriusan atas maksud jual beli tersebut Para Tergugat meminta panjar pembayaran dari Penggugat dengan ketentuan pelunasan pembayaran akan dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) bulan setelah pembayaran panjar dilakukan atau setelah keseluruhan peralatan dapur milik Para Tergugat yang terletak di lantai I bangunan rumah toko yang menjadi objek jual beli tersebut dikosongkan oleh Para Tergugat;
  4. Bahwa setelah saling sepakat, maka kemudian Penggugat menyerahkan panjar pembayaran yang diminta oleh Para Tergugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang fisik uangnya diserahkan istri Penggugat kepada Tergugat I yang sekaligus bertindak untuk dan atas nama Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam Kwitansi Tanda Penerimaan Uang diatas kwitansi bermaterai cukup tertanggal 30 Mei 2013, dan selanjutnya sebagai bukti keseriusan untuk meyakinkan Penggugat dan istri atas kesepakatan jual beli tersebut maka Para Tergugat juga telah menyerahkan foto copy identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk serta foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/Sei Rengas II atas nama Tergugat II sebagai bukti hak atas objek jual beli tersebut kepada Penggugat;
  5. Bahwa dikarenakan adanya keinginan yang sangat besar bagi Penggugat dan istri untuk membuka usaha diatas bangunan rumah toko yang pembeliannya telah diserahkan panjar tersebut, maka Penggugat semakin giat mencari uang untuk melunasi harga yang disepakati dan dengan berbagai upaya ternyata telah mampu dikumpulkan oleh Penggugat sebelum tenggang waktu yang disepakati Penggugat dan Para Tergugat berakhir;
  6. Bahwa selanjutnya sekitar pertengahan bulan Juni 2013 Penggugat bersama istrinya menemui Para Tergugat dengan maksud untuk melunasi

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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. majlis bersagunagaid menghadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

7. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat dan istri ketika mendengar jawaban Tergugat II yang menyatakan tidak lagi menjual tanah berikut bangunan rumah yang telah diserahkan panjar pembayaran tersebut yang nyata-nyata telah bertentangan dengan kesepakatan yang dibangun oleh Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana harga yang ditetapkan dalam bukti kwitansi tanda penerimaan uang tersebut diatas;
8. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk meyakinkan Para Tergugat bahwasanya tindakan membatalkan sepihak kesepakatan jual beli yang nyata-nyata tidak sesuai dengan kesepakatan awal tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun Para Tergugat tetap pada pendiriannya;
9. Bahwa Penggugat maupun pihak ketiga lainnya yang dipercayakan Penggugat untuk itu telah berulang-ulang mengingatkan dan menyampaikan tegoran kepada Para Tergugat agar tidak membatalkan sepihak kesepakatan jual beli serta agar melaksanakan prestasinya untuk menerima sisa pembayaran yang ditentukan dan selanjutnya agar bersama-sama menghadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memperbuat dan menandatangani Akta Jual Beli, namun kenyataannya hingga saat gugatan *aquo* diajukan Para Tergugat tetap tidak memenuhi prestasinya dengan semestinya;
10. Bahwa tindakan Para Tergugat mengingkari kesepakatan yang dituangkan dalam bukti kwitansi pembayaran panjar pembelian tanah berikut bangunan rumah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/ Sei Rengas II tersebut telah dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
11. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan ingkar jani (*Wanprestasi*) yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut diatas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik berupa kerugian moril maupun kerugian materil;
12. Bahwa adapun kerugian material yang dialami Penggugat, antara lain:
  - a. Keluarnya biaya-biaya selama pengurusan permasalahan diatas terhitung sejak diserahkannya panjer pembayaran termasuk tidak terkecuali biaya-biaya foto copy, maupun biaya-biaya yang diberikan kepada pihak ketiga untuk membantu penyelesaian permasalahan

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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  
sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

- b. Keluarnya biaya untuk membayar jasa penanganan perkara ini kepada pihak yang mengerti hukum sebesar Rp100.000.000,00 (seratus puluh juta rupiah);
- c. Keuntungan yang seharusnya diperoleh apabila objek perkara diatas dijadikan tempat usaha terhitung sejak Penggugat akan melunasi pembayaran sisa harga objek jual beli yang akan dijadikan tempat usaha tersebut sejak tanggal 15 Juni 2013 sampai dengan pendaftaran gugatan ini yang rata-rata penghasilannya setiap hari sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) x 45 hari = Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
13. Bahwa dengan demikian kerugian *materil* yang dialami Penggugat sebagai akibat dari perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dirinci sebesar Rp475.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
14. Bahwa sedangkan kerugian moril yang dialami Penggugat maupun istri adalah timbulnya rasa malu kepada keluarga dan para rekan bisnis karena dianggap tidak serius dan seolah main-main dalam membeli objek perkara yang akan dijadikan tempat usaha tersebut padahal telah diberikan bantuan untuk melunasi pembayarannya, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan perhitungan bagi Pengadilan dibulatkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
15. Bahwa oleh karena kerugian material dan moril yang dialami Penggugat tersebut adalah sebagai akibat dari perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka adalah tepat dan cukup alasan apabila Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian tersebut kepada Penggugat seketika dan tunai;
16. Bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum tentang Para Tergugat mau dan mampu membayar kerugian yang dialami Penggugat tersebut sehingga gugatan *a quo* tidak hampa adanya, maka adalah tepat dan cukup alasan apabila terhadap harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik dan kepunyaan Para Tergugat terutama atas sebidang tanah berikut bangunan rumah dan segala hak yang melekat diatasnya terletak di Komplek Yanglim Plaza Nomor 39/Belakang Jalan Batubara sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/Sei Rangas II tanggal 10 Mei 2006 diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
17. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyerahkan panjar pembelian objek perkara dan sebelum batas waktu yang disepakati telah bermaksud untuk

Halaman 4 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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

melunasi sisa harga yang telah disepakati jual beli dan tidak bersedia menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memperbuat dan menandatangani Akta Jual Beli, maka tepat dan cukup alasan untuk menghukum Para Tergugat agar melaksanakan prestasinya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama dengan dengan Penggugat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan rumah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/Sei Rengas II tersebut;

18. Bahwa berhubung permasalahan yang menjadi dasar gugatan diatas telah melampaui tenggang waktu yang disepakati Penggugat dan Para Tergugat dan pada kenyataannya Para Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi prestasinya menyelesaikan proses dan prosedur pengalihan hak atas objek perkara tersebut kepada Penggugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku telah memberikan keyakinan yang kuat bagi Penggugat tentang Para Tergugat diatas akan berusaha mengulur-ulur waktu dan melalaikan kewajibannya untuk melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, dari dan oleh karenanya tepat dan cukup alasan apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari atas setiap keterlambatannya melaksanakan isi putusan tersebut;
19. Bahwa oleh karena pembayaran uang panjar atas pembelian objek perkara tersebut telah dilakukan Penggugat dengan itikad baik serta diserahkan secara sah dan patut kepada Para Tergugat, maka tepat dan cukup alasan untuk menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan Kwitansi Tanda Bukti Pembayaran tertanggal 30 Mei 2013 tentang pembayaran panjar pembelian tanah dan bangunan rumah toko yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/Sei Rangas II dan kesepakatan yang terurai di dalamnya sah dan mempunyai kekuatan hukum;
20. Bahwa oleh karena terhadap objek perkara tersebut telah dilakukan pembayaran panjar jual beli dan selanjutnya telah bermaksud untuk melunasi sisa harga yang telah disepakati tetapi kemudian Para Tergugat secara sepihak membatalkan kesepakatan jual beli dan tidak bersedia menerima pelunasan pembayaran dengan semestinya, maka adalah tepat dan sangat beralasan apabila objek perkara tersebut dinyatakan sebagai milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
21. Bahwa mencermati itikad tidak baik Para Tergugat yang dengan sengaja secara sepihak membatalkan kesepakatan jual beli dan bahkan menambah harga objek jual beli atas objek perkara telah memberikan keyakinan yang kuat bagi

Halaman 5 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang dijadikan objek perkara tersebut sebelum putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijde*), dari dan oleh karenanya sebelum Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa pokok perkara maka tepat dan cukup alasan untuk memperbuat putusan Provisi yang amarnya berbunyi: "Memerintahkan para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang dapat mengakibatkan pengalihan hak atas objek perkara tersebut sebelum putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijde*)";

22. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* telah didasarkan pada fakta dan bukti yang akurat dan dapat dipertanggung jawabkan serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 4 huruf a Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Pasal 180 HIR/191 Rbg, maka adalah tepat dan cukup alasan apabila putusan dalam perkara ini dijalankan dengan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;

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

### A. Dalam Provisi:

- Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang dapat mengakibatkan pengalihan hak atas objek perkara tersebut sebelum putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

### B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beriktikad baik serta menyatakan Kwitansi Tanda Bukti Pembayaran tertanggal 30 Mei 2013 tentang pembayaran panjar pembelian tanah dan bangunan rumah toko yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/Sei Rangas II dan kesepakatan yang terurai di dalamnya sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan tindakan Para Tergugat membatalkan sepihak kesepakatan jual beli dan tidak bersedia menerima uang pelunasan pembayaran harga objek perkara yang telah disepakati serta tidak bersedia menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memperbuat Akta Jual Beli sebagai perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 6 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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

- objek perkara tersebut dari Penggugat dan selanjutnya menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memenuhi prestasinya memperbuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah terperkara tersebut;
6. Menyatakan objek perkara sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/Sei Rengas II tersebut adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
  7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara tersebut kepada Penggugat dengan seketika dan tanpa syarat;
  8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat antara lain:
    - a. Kerugian *material* sebesar Rp475.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
    - b. Kerugian moril sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), masing-masing seketika dan tunai;
  23. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari atas setiap keterlambatannya melaksanakan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
  24. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit voerbaar bij voorraad*), meksipun ada perlawanan, banding atau kasasi;
  25. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

### Atau

- Bilamana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan

eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

1. Tentang kualitas diri Penggugat kabur/Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*Disqualificatoir Exceptie*);
  - Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan dirinya bertindak untuk dan atas dasar perkawinannya dengan Lisna Japutra sesuai akta perkawinan nomor 1634/T/MDN/2010 tertanggal 28 Juli 2010;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiap orang berakunya undang-undang dan peradilan. Setiap pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”;

- Bahwa seharusnya Lisna lah sebagai Penggugat dalam perkara ini, sedangkan Romy Erwin tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat-Tergugat dalam pembayaran panjar pembelian 1(satu) unit ruko Jalan Batu bara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1998/Sei Rengas II atas nama Tergugat II;
- Bahwa jelas dalam kwitansi pembayaran panjar tersebut disebutkan telah terima dari: Lisna bukan dari Romy Erwin jadi seharusnya yang menjadi Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Lisna;
- Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia telah jelas diatur bahwa suatu gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak yang memiliki hubungan hukum dan bukan oleh orang lain yang sama sekali tidak memiliki keterkaitan hukum atas objek gugatannya;
- Bahwa sebagai perbandingan, Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menganut pendapat yang sama sesuai dengan putusan Reg. Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, dan pada pokok amar pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut: “Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”;
- Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, telah jelas kiranya bahwa di dalam mengajukan gugatan *a quo* Penggugat tidak mempunyai kewenangan (tidak berkualitas) mewakili Lisna untuk bertindak sebagai pihak dalam perkara (*process party persona stand in judicio*), dan karenanya dengan ini dimohonkan kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### 2. Tentang gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* telah disusun dengan tidak terdapat kesesuaian antara Posita gugatan dan Petitum gugatan, hal mana jelas telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (tidak jelas) oleh karenanya;
- Bahwa pada gugatan Penggugat pada satu sisi meminta ganti rugi dan sisi lain meminta jual beli dilanjutkan;
- Bahwa di samping itu gugatan Penggugat juga tidak jelas (kabur) sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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  
menyebutkan alasan-alasan hukum sehingga gugatan yang diajukannya tidak layak untuk dapat diterima;

- Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), untuk itu dimohonkan kepada Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) (bandingkan dengan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970);

### Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menyusun dan mengajukan suatu Gugatan Perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tertanggal 1 Agustus 2013 dengan register Nomor 441/Pdt.G/2013/PN.Mdn, secara melawan hukum telah menarik Tergugat-Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pihak dalam perkara dimaksud;
2. Bahwa perbuatan atau tindakan dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
3. Bahwa dengan menggugat Tergugat-Tergugat dalam Konvensi/Penggugat-Penggugat Rekonvensi, menunjukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi walaupun itu benar (*quad non*) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad tidak baik;
4. Bahwa iktikad tidak baik ini sudah ditunjukan jauh hari sebelum Tergugat-Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi berniat menjual ruko i.c. objek perkara yaitu:
  - a. dengan sengaja tidak membalik namakan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
  - b. dengan sengaja memasang besi di depan ruko objek perkara;
  - c. dengan sengaja membuang bongkaran di depan rumah Tergugat-Tergugat dan di belakang ruko yang menjadi objek gugatan;
  - d. dengan sengaja mengajukan gugatan *a quo*, padahal jatuh tempo sesuai kwitansi panjar yang diberikan Lisna pada tanggal 30 Juli 2013, namun Penggugat pada tanggal 26 Juli 2013 telah memberi kuasa kepada Pengacara untuk mengajukan gugatan *a quo*;
5. Bahwa sejak menerima panjar pembelian dari Lisna melalui Ahin, Tergugat-Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengosongkan lantai 2 dan 3, pada lantai 2 pada awalnya berisi 7 (tujuh) meja tamu yang setiap harinya menghasilkan keuntungan berkisar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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

- tersebut adalah persiapan untuk melangsungkan jual beli terhadap ruko *a quo*;
7. Bahwa dengan tidak terjadinya jual beli yang Tergugat-Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ketahui pada tanggal 22 Agustus 2013 saat jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan mengantarkan Relas Panggilan perkara Perdata register Nomor 441/Pdt.G/2013/PN.Mdn.;
  8. Bahwa banyaknya kerugian yang Tergugat-Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi alami, di kurangi hari-hari Tergugat-Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi alami dari tanggal 30 mei 2013 sampai dengan 22 Agustus 2013 yaitu Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) x 70 hari = Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), biaya mengosongkan lantai 2 tersebut dengan mengupah pekerja untuk itu sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) jumlah kerugian keseluruhan adalah Rp7.000.000,00 + Rp3.000.000,00 = Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
  9. Bahwa oleh karena kerugian tersebut akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka kepada Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diwajibkan mengganti kerugian tersebut;
  10. Bahwa selanjutnya untuk menjaga agar gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi *illusoir* dan sia-sia, maka berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan Rekonvensi ini agar seluruh harta kekayaan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, yang meliputi barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada, agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh Sita Jaminan (*Conservator Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara gugatan Rekonvensi ini;
4. Menyatakan putusan dalam gugatan Rekonvensi ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit Voerbaar bij Voorraad*), walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi kerugian materiil sebesar Rp1.000.000,00

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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)



putusan. ~~perkaranya~~ ~~himpunan~~ ~~gaya~~ kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Atau:

- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 441/Pdt.G/2013/PN.Mdn. tanggal 13 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp836.000,00 (delapan ratus tiga puluh enam ribu rupeah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 106/Pdt/Kasasi/2014/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Desember 2014;

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan tingkat pertama memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 2 April 2015;

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

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

1. Tentang *Judex Facti* tidak menerapkan Ketentuan Pasal 5 Jo. 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam Pertimbangan Hukum dan Putusannya;
  - Bahwa pada awal uraian pertimbangan hukumnya tepatnya pada halaman 14, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan secara terang, tegas dan jelas menyebutkan bahwa permohonan banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;
  - Bahwa akan tetapi *Judex Facti* dalam uraian pertimbangan hukum selanjutnya pada halaman 16 dan 17 dengan tanpa menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat serta tidak didukung oleh alasan yang kuat dan dapat dipertanggung jawabkan yang memuat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertulis untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam mengadili perkara tersebut telah dengan serta merta menyebutkan alasan-alasan hukum Pembanding/Penggugat dalam memori banding tersebut tidak cukup alasan-alasan hukum untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 441/Pdt.G/2013/PN.Mdn, tanggal 13 Februari 2013, oleh karenanya harus dikesampingkan, dan selanjutnya disebutkan Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, oleh karena itu dapat disetujui dan dipertahankan;
  - Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang mengamini pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan yang nyata-nyata keliru dan salah

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

### 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

sebagai dalil gugatan maupun bukti-bukti serta memori banding yang diajukan Pemohon Kasasi telah memberikan bukti tentang *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar norma hukum yang ditentukan dalam Pasal 5 Jo. Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman, sehingga pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum dan haruslah dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

- Bahwa padahal jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat serta pertimbangan hukumnya didukung oleh alasan yang kuat dan dapat dipertanggung jawabkan serta memuat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertulis untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam mengadili perkara tersebut tentulah tidak sampai kepada tindakan kesimpulan dan pendapat tentang pertimbangan hukum yang diambil hakim tingkat pertama dinyatakan telah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan hukum sendiri oleh Hakim pada pemeriksaan tingkat banding untuk menguatkan keputusan Hakim tingkat pertama yang dimohonkan banding tersebut;
- Bahwa bukti hukum tentang *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah turut berjamaah mengikuti dasar pertimbangan hukum yang salah dan keliru serta tidak berdasarkan hukum adalah pendapat *Judex Facti* yang hanya menjadikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata sebagai dasar pertimbangan hukum untuk menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan tersebut dengan mengenyampingkan kaidah hukum lain yang secara khusus mengatur tentang akibat hukum perjanjian jual beli dengan uang panjar dan akibat hukumnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1464 KUH Perdata yang secara tegas mengatur tentang “jika pembelian dilakukan dengan uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”;
- Bahwa tindakan *Judex Facti* yang tidak memeriksa dan mengadili secara keseluruhan bagian-bagian dari fakta-fakta dan bukti-bukti yang lengkap dalam persidangan serta dalil-dalil keberatan yang tertuang dalam memori banding maupun kontra memori banding tersebut secara nyata bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang telah berlaku tetap Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang intinya menyebutkan: “Putusan Pengadilan Tinggi haruslah

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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

keputusan-keputusan yang diajukan dalam memori banding (seperti halnya kalau dalam peradilan tingkat kasasi) dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus saja menguatkan Putusan Pengadilan Negeri begitu saja, hal mana menurut pendapat Mahkamah Agung selain kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar (*onvoldoende gemotiveerd*) untuk menguatkan putusan-putusan Pengadilan Negeri” (bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 194 K/Sip/1975 tanggal 30 November 1976;

- Bahwa bilamana ketentuan Pasal 5 Jo. Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut dihubungkan dengan proses dan prosedur pemeriksaan dan pengambilan keputusan dalam perkara ini, maka menurut penilaian Pemohon Kasasi dan kami yakni Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agungpun akan sependapat bahwasanya *Judex Facti* dalam memberikan putusannya atas perkara yang dimohonkan Kasasi *a quo* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan sempurna yang berakibat salah dalam menerapkan hukum dan atau bahkan melanggar hukum serta menyimpang dari fungsi dan peranan badan peradilan yang sesungguhnya;
  - Bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas telah ternyata dan terbukti *Judex Facti* telah nyata-nyata tidak memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan serta tidak mencantumkan peraturan-peraturan yang bersesuaian yang menjadi dasar untuk mengadili perkara ini, maka demi tegaknya wibawa hukum dan badan peradilan, Mahkamah Agung RI sebagai benteng terakhir bagi penegakan hukum dan keadilan haruslah membatalkan putusan *Judex Facti* dimaksud dan selanjutnya dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Tentang Putusan *Judex Facti* Salah Menerapkan atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung telah terang, tegas dan jelas disebutkan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi dapat membatalkan putusan ataupun penetapan pengadilan oleh karena:
    - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
    - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Pengadilan Tinggi yang mengancam kelalaian itu dan dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

- Bahwa bila dianalisa secara cermat dan teliti putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang dengan serta merta menjadikan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan sebagai pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding, ternyata dan terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan sama sekali tidak memuat dasar dan alasan-alasan pertimbangan hukum yang jelas serta tidak meneliti secara tegas bagian-bagian dari berkas perkara secara keseluruhan namun secara serta-merta menerima dan sependapat saja dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan yang dimohonkan Banding, padahal putusan peradilan tingkat pertama tersebut sebagaimana diuraikan secara sistematis dalam Memori Banding telah nyata-nyata tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup sesuai gugatan dan bukti yang diajukan, maka bila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 30 huruf b Undang-Undang Tentang Mahkamah Agung sebagaimana diuraikan diatas, maka tindakan *Judex Facti* tersebut telah terjebak dalam persetujuan atas pertimbangan hukum yang keliru serta pertimbangan yang tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 sebagaimana diuraikan di atas dan pertimbangan hukumnya nyata-nyata menyimpang dan bertentangan dengan aturan khusus yang berlaku dalam perjanjian jual beli dengan penyerahan uang panjar sebagaimana secara terang, tegas dan jelas diuraikan dalam memori banding terdahulu, yang akibat hukumnya demi hukum dan keadilan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tersebut harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa ketidak mengertian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan terhadap aturan hukum yang secara khusus berlaku dalam perjanjian jual beli dengan pemberian uang panjar tersebut ternyata luput dari pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan sebab dinyakini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan disamping tidak membaca dan menganalisa uraian-uraian gugatan maupun memori banding secara baik dan benar, hakikatnya juga tidak memahami aturan hukum yang berlaku secara khusus dalam perjanjian jual beli dengan pembayaran panjar dan untuk menutupi ketidak tahuannya maka terpaksa menyatakan sependapat dengan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan yang nyata-nyata keliru dalam menerapkan hukum tersebut;

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

### 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

putusan yang mengabaikan kaidah hukum yang mendasar menciderai rasa keadilan dan bertentangan dengan kaidah hukum perjanjian dan yang lebih ironis lagi putusan yang dimohonkan kasasi tersebut akan dapat menumbuhkan suburkan praktek-praktek pembatalan sepihak atas kesepakatan jual beli sehingga tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang telah menyerahkan uang panjar sebagai bukti kesepakatan dan keseriusannya dalam melaksanakan transaksi jual beli tersebut, sehingga oleh karenanya pertimbangan hukum yang keliru tersebut haruslah dianulir dan dibatalkan oleh *Judex Juris*;

- Bahwa pembenaran semu yang dilakukan oleh *Judex Facti* tersebut akan sangat membahayakan kaidah hukum perjanjian jual beli dengan pemberian uang panjar sebagaimana telah diuraikan secara rinci dalam dalil memori banding akan tetapi tidak dipertimbangkan secara sungguh-sungguh oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang berakibat keliru dalam mengambil keputusan, dari dan oleh karenanya putusan yang keliru dan bertentangan dengan hukum tersebut haruslah dibatalkan oleh *Judex Juris* sesuai dengan kewenangannya;
- Bahwa tindakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang tidak memeriksa kembali baik mengenai fakta-fakta hukum maupun bukti bukti serta tidak mempertimbangkan secara cermat, teliti dan sungguh-sungguh dalil memori banding maupun penerapan hukum yang berkaitan dengan perkara *aquo* tetapi langsung saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan yang nyata-nyata keliru dan bertentangan dengan kaidah hukum yang sesungguhnya adalah menyimpang dan bertentangan dengan tujuan penegakkan hukum dan akan membahayakan kepercayaan masyarakat pencari keadilan atas eksistensi hukum dan kemandirian Hakim serta wibawa badan peradilan kedepan, dari dan oleh karenanya putusan *Judex Facti* yang dimohonkan Kasasi *a quo* haruslah dibatalkan oleh *Judex Juris*;
- Bahwa kelalaian *Judex Facti* dalam menerapkan hukum dan bahkan melanggar ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 1464 KUH Perdata tersebut diatas telah berakibat kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang untuk pengambilan sesuatu keputusan yang pada akhirnya “roh” putusan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” menjadi terabaikan, sehingga oleh karenanya putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi *a quo* tersebut harus dibatalkan;

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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

disamping dengan Pasal 5 Jo. Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 30 huruf b dan c Undang-Undang Tentang Mahkamah Agung, juga sejalan dan bersesuaian dengan nafas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang diuraikan di atas dan juga bersesuaian serta relevan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 558 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 yang secara tegas menyebutkan “Keputusan Pengadilan Tinggi karena kurang tepat dan tidak diperinci harus dibatalkan”;

- Bahwa fakta-fakta hukum diatas telah cukup menjadi dasar dan alasan pertimbangan hukum *Judex Juris* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan jo. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan tersebut dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa berdasarkan uraian tentang alasan-alasan kasasi tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding berkeyakinan bahwasanya Mahkamah Agung RI sebagai benteng terakhir dalam penegakan hukum dan keadilan akan sependapat bahwasanya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan yang dimohonkan Kasasi *a quo* nyata-nyata telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atau setidaknya-tidaknya telah lalai memenuhi syarat-syarat suatu putusan yang diwajibkan undang-undang sehingga karenanya adalah tindakan yang sangat arif dan bijaksana bila Majelis Hakim Agung Yang Mulia pada Mahkamah Agung RI berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang telah berlaku tetap sebagaimana diuraikan diatas membatalkan keputusan *Judex Facti* di kedua tingkat badan peradilan sebagaimana dimohonkan kasasi *a quo* dan selanjutnya dengan hormat memohon agar berkenan menerima dan membenarkan dalil-dalil dan alasan alasan keberatan yang tertuang dalam Memori Kasasi ini;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016

#### 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

gugatan dan Putusan Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan berdasarkan fakta Penggugat tidak mempunyai legalitas (*legal standing*) atau tidak berhak untuk melakukan gugatan dalam perkara *a quo* atau tidak ada hubungan hukum dengan perkara *a quo*, sebagaimana eksepsi Para Tergugat tentang *Disqualificatoir Exceptie* sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil, dimana disamping yang bertindak sebagai pembeli dan yang menyerahkan uang muka (DP) dalam jual beli objek sengketa dalam bukti tanda terima uang muka (DP) selaku pembeli adalah istri Penggugat yang bernama Lisna bukan Penggugat dan penjual adalah Tergugat I dan Tergugat II, dan disamping itu tidak ternyata pula Penggugat dalam mengajukan gugatan telah memperoleh kuasa dari istri Penggugat yang bernama Lisna serta begitu pula istri Penggugat tersebut (Lisna) tidak ternyata pula sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROMY ERWIN**, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 130/Pdt/2013/PT.Mdn. tanggal 17 Oktober 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 441/Pdt.G/2013/PN.Mdn. tanggal 13 Februari 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROMY ERWIN**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 130/Pdt/-2013/PT.Mdn. tanggal 17 Oktober 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 441/Pdt.G/2013/PN.Mdn. tanggal 13 Februari 2013;

### MENGADILI SENDIRI:

#### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 2 Agustus 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn.

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

Ketua Majelis,

Ttd/H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

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

Biaya-biaya:

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

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

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

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 1121 K/Pdt/2016