



PUTUSAN
Nomor 1919 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ir. AREMI EVANTA TARIGAN**, bertempat tinggal di Jalan Jamin Ginting, Gang Nangka I, Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor - Kota Medan;
2. **EBEN EZER OMPUSUNGGU**, bertempat tinggal Jalan Jamin Ginting, Gang Nangka I, Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor-Kota Medan;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Pembanding–Turut Terbanding;

L a w a n:

IRWAN TANAKA, bertempat tinggal di Jalan Bakaran Batu I, Nomor 23, Kelurahan Sei Rengas I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sardion Sihite, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Guru Patimpus, Nomor 1 J, Kelurahan Kesawan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku suami dari Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2012 telah membuat perjanjian “Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli” yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1700/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012 atas

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1919 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Hak Milik Tergugat yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting, Gang Nangka I, Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/ tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) berikut bangunan yang ada dan didirikan di atas tanah tersebut;

2. Bahwa harga jual beli sebidang tanah Hak Milik Tergugat I yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting, Gang Nangka I, Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/ tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) berikut bangunan yang ada dan didirikan diatas tanah tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
3. Bahwa harga tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut telah diterima oleh Tergugat I seluruhnya dengan tunai dan sempurna dari Penggugat pada saat Perjanjian Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli atas sebidang tanah Hak Milik Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2012 dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku suami dari Tergugat I;
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan perjanjian "Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli" yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1700/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 maret 2012, maka Penggugat dengan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku suami dari Tergugat I telah membuat "Perjanjian Pengosongan" tertanggal 15 Maret 2012 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1701/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012, terhadap tanak Hak Milik atas nama Tergugat I yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) berikut bangunan yang ada dan didirikan diatas tanah tersebut;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1919 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan perjanjian pengosongan tersebut di atas, Tergugat I akan mengosongkan dan akan menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik (tidak dihuni/ditempati oleh siapapun) dalam tempo 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 15 Maret 2012 atau selambat-lambatnya pada tanggal 09 september 2012;
 - Sebidang tanah Hak Milik atas nama Tergugat I yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bengkulu, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bengkulu/2003/ tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) berikut bangunan yang ada dan didirikan di atas tanah tersebut;
6. Bahwa berdasarkan perjanjian "Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli" yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1700/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012, dan "Perjanjian Pengosongan" tertanggal 15 Maret 2012 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang di bawah Nomor 1701/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 maret 2012, Tergugat I dan Tergugat II seharusnya telah mengosongkan sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bengkulu, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bengkulu/2003/ tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) berikut bangunan yang ada dan didirikan diatas tanah tersebut, dan menyerahkannya kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 09 september 2012;
7. Bahwa berdasarkan perjanjian "Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli" yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1700/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan dan melunasi seluruh pembayaran harga atas tanah objek sengketa *a quo* kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dan sempurna;

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1919 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan penyerahan pembayaran harga tanah objek sengketa *a quo* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan baik kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan baik;
9. Bahwa akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II sejak tanggal 09 september 2012 hingga saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak bersedia dan/atau tidak mau mengosongkan sekaligus menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* baik secara juridis maupun fisik (formal) kepada Penggugat walaupun telah berulang kali diminta dan diperingatkan oleh Penggugat secara lisan maupun tertulis;
10. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau dan tidak bersedia untuk mengosongkan tanah dan bangunan *a quo*, dan Tergugat I dan Tergugat II juga tidak mau dan tidak bersedia untuk menyerahkan secara Juridis dan formal kepada Penggugat sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/ tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) berikut bangunan yang ada dan didirikan di atas tanah tersebut kepada Penggugat dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, adalah merupakan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau atau tidak bersedia untuk menyerahkan secara fisik (formal) dan secara juridis menandatangani surat pengalihan atau balik nama atas sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bengkala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat sesuai dengan perjanjian "Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli" yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1700/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012, "Perjanjian Pengosongan" tertanggal 15 Maret 2012 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup dan telah

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 1919 K/Pdt/2015



dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang di bawah Nomor 1701/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

12. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, karena telah menimbulkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut, terhitung sejak tanggal 02 Juli 2012 sampai dengan sekarang belum menjadi milik Penggugat, oleh karena sampai sekarang tanah tersebut masih tetap dikuasai dan tetap atas nama Tergugat I;
13. Bahwa seandainya sebidang tanah seluas 224 m² dan bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut sudah atas nama Penggugat dan selanjutnya Penggugat menjual tanah dan bangunan tersebut harganya tidak kurang dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), akan tetapi pada kenyataannya belum atas nama Penggugat disebabkan Tergugat I dan Tergugat II ingkar janji/*wanprestasi* kepada Penggugat, karena itu sudah selayaknya Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
14. Bahwa seandainya ada surat-surat yang diterbitkan atas kepemilikan tanah perkara tersebut baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II, maka cukup alasan dari Majelis Hakim untuk menyatakan demi hukum segala surat-surat alas hak yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikuasai maupun yang diperoleh oleh Tergugat I dan Tergugat II, maupun pihak ketiga lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II, dinyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai Kekuatan Pembuktian;
15. Bahwa untuk mencegah gugatan Penggugat menjadi hampa dan Penggugat juga khawatir Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain dengan tujuan agar permasalahan tersebut berlarut-larut dan mempersulit kedudukan Penggugat sebagai pemilik yang sah, serta Tergugat I dan Tergugat II tidak mampu untuk memenuhi isi dari putusan dalam perkara ini nantinya, oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk



meletakkan sita penjiagaan (*revindictoir beslag*) atau setidaknya Sita Jaminan (*conserveoir beslag*) atas:

"sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/ tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat I";

16. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Penggugat diatas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk:

- Menyatakan sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) adalah milik Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Penggugat melakukan pengalihan atau balik nama secara juridis dihadapan Pejabat yang berwenang dan berhak untuk itu (PPAT) kepada Penggugat mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003/seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, yaitu tentang tanah yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi);

17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti yang nyata dan *authentic*, maka adalah hal yang wajar dan beralasan menurut hukum bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan gugatan sebagaimana tersebut diatas maka sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memanggil kedua belah pihak yang berperkara untuk datang menghadap kepersidangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada suatu hari yang akan ditetapkan dan selanjutnya memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum sah dan berharga Sita Penjagaan (*revindicatoir beslag*) atau setidaknya Sita Jaminan (*concervatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum:
 - Surat Perjanjian ? Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli ? yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang di bawah Nomor 1700/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012;
 - Surat "Perjanjian Pengosongan" tertanggal 15 Maret 2012 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1701/Leg/III/2012 (mono) tertanggal 15 Maret 2012;
4. Menyatakan demi hukum Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/*wanprestasi* terhadap Penggugat;
5. Menyatakan demi hukum:
 - Sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003 tanggal 02 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) adalah hak milik Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dengan Tergugat II bersama-sama dengan penggugat menghadap dan melakukan pengalihan secara juridis atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala bekala, Surat Ukur Nomor 53/Lkwala Belaka/2003 tanggal 02 Juni 2003 seluas 224 m² (Dua ratus dua puluh empat meter persegi) kepada Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang dan berhak untuk itu (PPAT) dan seketika dan sekaligus melakukan pengalihan secara formal (fisik) atas:
 - Sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, Surat Ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003 tanggal 02

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 1919 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* dari Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

- Apabila Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berpendapat lain dalam peradilan yang baik (*in goede justitie*), mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberikan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.LP tanggal 24 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Tentang Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum;
 - Surat Perjanjian "Pengikatan diri untuk melakukan jual beli" yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dibawah Nomor 1701/Leg/III/2012 tertanggal 15 Maret 2012;
 - Surat "Perjanjian Pengosongan" tertanggal 15 Maret 2012 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir oleh Belahim, S.H., M.Kn Notaris/PPAT Di Kabupaten Deli Serdang di bawah Nomor 1701/Leg/III/ 2012 tertanggal 15 Maret 2012;
- Menyatakan demi hukum Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/*wanprestasi* erhadap Penggugat;
- Menyatakan demi hukum sebidang tanah yang setempat dikenal dengan Jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 126/ Kwala Bekala, surat ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003 tanggal 2 Juli 2003

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1919 K/Pdt/2015

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)



seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) adalah hak milik Penggugat;

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama Penggugat menghadap dan melakukan pengalihan secara juridis atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, surat ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003 tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) kepada Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang dan berhak untuk itu dan sekaligus melakukan pengalihan secara formal (fisik) atas sebidang tanah yang setempat dikenal dengan jalan Jamin Ginting, Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kotamadya Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala, surat ukur Nomor 53/Kwala Bekala/2003 tanggal 2 Juli 2003 seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.616.000,00 (dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 288/PDT/2014/PT.MDN Tanggal 13 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 24 April 2014, Nomor 44/Pdt.G/2013/PN-LP. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 2 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Pembanding-Turut Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.LP Jo. Nomor 288/PDT/2014/PT.MDN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding – Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 Maret 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 6 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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding-Turut Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa menurut Pemohon Kasasi Pengadilan Tinggi Medan salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan tempat tinggal pihak-pihak yang membuat Perjanjian Pengosongan, tertanggal 15 Maret 2015. Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi berdasarkan kartu identitasnya beralamat di Jalan Bakaran Batu I Nomor 23, Kelurahan Sei Rengas I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Bahwa berdasarkan alamat tersebut Penggugat/Terbanding dan sekarang sebagai Termohon Kasasi berada dalam wilayah hukum Kota Medan. Bahwa Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II dan Pemohon Kasasi II sama sama beralamat di jalan Jamin Ginting Gang Nangka I Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan yang merupakan wilayah hukum Kota Medan. Bahwa yang menjadi objek dalam Perjanjian tersebut adalah sebidang tanah seluas 224 m² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 1246/Kwala Bekala atas nama Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I berlokasi di Jalan Jamin Ginting, Gang Nangka I, Nomor 14, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan yang merupakan wilayah hukum Kota Medan. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka tidak ada alasan bagi para pihak membuat dan menandatangani Perjanjian yang wilayah hukumnya berada di wilayah hukum Lubuk Pakam karena semua pihak berada



diwilayah hukum Kota Medan. Bahwa berdasarkan uraian–uraian tersebut kami mohon kepada Majelis Hakim Agung menerima Eksepsi Tergugat I dan II/ Pembanding I dan II/Pemohon Kasasi I dan II dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena seluruh pihak berada dan berdomisili hukum dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan;

2. Bahwa menurut Pemohon Kasasi Pengadilan Tinggi Medan sudah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan fakta hukum mengenai wilayah kerja Notaris. Para pihak semuanya berdomisili di wilayah hukum Kota Medan maka Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak di bawah tangan seharusnya di legalisir di kantor Notaris yang mempunyai wilayah kerja berada di wilayah hukum Kota Medan. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Pengadilan Tinggi sudah salah menerapkan hukum karena tidak menerima alasan hukum yang diuraikan oleh Tergugat/Pembanding I/ Pemohon Kasasi I dalam hal wilayah hukum Para Pihak dikaitkan dengan Legalisir Perjanjian yang dibuat di Kantor Notaris Belahim, S.H. M.Kn. yang wilayah kerjanya berada pada wilayah hukum Kabupaten Deli Serdang. Bahwa hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Notaris;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut seharusnya Pengadilan Tinggi Medan mempertimbangkan dan menerima Eksepsi Tergugat/Pembanding I/ Pemohon Kasasi yang menyatakan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara tersebut karena semua para pihak dan objek sengketa berada di wilayah hukum Kota Medan;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas dapat dibuktikan bahwa Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani di bawah tangan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pembanding I/ Pemohon Kasasi I yang disaksikan oleh Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II di wilayah hukum Kota Medan selanjutnya Perjanjian tersebut di legalisir di Kantor Notaris Belahim, S.H., M.Kn. yang wilayah kerjanya di wilayah hukum Kabupaten Deli Serdang. Bahwa peristiwa tersebut melebihi kewenangan wilayah kerja Notaris yang berakibat dapat dibatalkannya Perjanjian tersebut. Bahwa selanjutnya apabila suatu produk hukum yang tidak benar dalam hal ini perjanjian yang dilegalisir pada kantor Notaris yang tidak berwenang melegalisir perjanjian tersebut namun tidak



dijadikan pertimbangan dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Medan maka Pengadilan Tinggi Medan sudah salah menerapkan hukum;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134, 136 HIR/160, 162 RBg jo. PsI 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Th. 1947/201 ayat (2) RBg mengenai Kewenangan Absolut Hakim Pengadilan dan Pengadilan Tinggi berkewajiban menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara yang bukan menjadi wewenangnya. Bahwa seharusnya Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sejak awal pemeriksaan perkara *a quo* sudah mengetahui bahwa perkara yang diajukan Penggugat (Terbanding) bukanlah menjadi wewenangnya untuk mengadilinya karena berdasarkan identitas para pihak dan objek permasalahan dalam perkara tersebut berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan. Bahwa berdasar atas ketentuan perundang undangan yang berlaku dalam Eksepsi Kewenangan Absolut Hakim harus bersifat aktif dalam arti terlepas ada atau tidak Eksepsi diajukan dan tidak bergantung pada waktu pengajuannya Hakim harus menyatakan Putusan Sela bukan bersama Putusan Akhir dalam Perkara tersebut. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan tidak menjadikan hal tersebut pertimbangan dalam Putusannya oleh karena Pemohon Kasasi berpendapat Pengadilan Tinggi Medan sudah salah menerapkan hukum;

Berdasarkan uraian uraian tersebut di atas maka terbukti secara hukum bahwa Pengadilan Tinggi Medan sudah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan Eksepsi Absolut Tergugat I/Pembanding I/ Pemohon Kasasi I dan II mengenai kewenangan absolut yakni Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melewati batas kewenangannya mengadili perkara *a quo*, oleh karenanya Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I mohon kepada Majelis Hakim Agung memutus perkara ini, sebagai berikut:

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II/Pembanding I dan II/Pemohon Kasasi I dan II;
- Menyatakan secara hukum Pengadilan Tinggi Medan sudah salah menerapkan hukum terkait tidak mempertimbangkan Eksepsi Absolut Tergugat I/Pembanding I/Pemohon kasasi I yang menyatakan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang termuat adalah Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan apa yang termuat dalam pokok perkara;



2. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan sudah salah menerapkan hukum karena menurut pendapat Pemohon Kasasi I dan II tidak tepat mendasarkan Putusannya pada pertimbangan dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dan ditanda tangani tidak didasari atas keamauan murni para pihak. Bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I adalah hubungan pinjam meminjam bukan jual beli. Bahwa Tergugat I/Pembanding/ Pemohon Kasasi I pernah bekerja sama dengan Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi dalam hubungan kerja sama tersebut Tergugat I (Pembanding) pernah meminjam sejumlah uang kepada Penggugat (Terbanding). Bahwa sejumlah uang yang dipinjam Tergugat I (Pembanding) sudah pernah dibayar oleh Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi namun karena situasi ekonomi Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I mengalami kerugian maka terpaksa Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I menunda pembayaran pinjamannya kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi. Bahwa keadaan tersebut membuat Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi marah kepada Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I dan tidak bisa menerima dan memahami situasi ekonomi yang dialami Tergugat I/ Pembanding I/Pemohon Kasasi I dan memaksa Tergugat I/Pembanding I/ Pemohon Kasasi I untuk menanda tangani Surat Pengikatan Jual Beli yang sudah disiapkan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan sudah salah menerapkan hukum karena tidak menjadikan pertimbangan dalam putusannya mengenai perbedaan antara Perjanjian Jual Beli dengan Pinjam meminjam. Bahwa kedua hal tersebut berbeda secara hukum. Bahwa sebuah konsekwensi hukum pinjam meminjam dengan jual beli berbeda;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat menebus sertifikat Tergugat I, II di Bank sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) kemudian Penggugat dengan Tergugat I atas persetujuan Tergugat II membuat surat pengikatan diri akan melakukan jual beli tanah dan rumah Tergugat I sebagai calon penjual dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai calon pembeli sekaligus di buat Surat Pengosongan Rumah oleh Tergugat;

- Bahwa dalam surat gugatan Penggugat mendalilkan objek sengketa berupa tanah seluas 224 m², sedangkan dalam Perjanjian Pengikatan Diri atas rumah dan tanah disertai pengosongan rumah dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan dalam surat bukti penebusan sertifikat tertulis Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa hutang piutang tidak dapat dikompensasikan dengan rumah tapi haruslah ditaksir lebih dahulu berapa harga rumah atau Tergugat harus membayar hutang secara kontan dengan jaminan rumah yang akan dijual lelang atau dijual di depan umum. Yang didalilkan Penggugat laku terjual Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Oleh karena itu maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ir. AREMI EVANTA TARIGAN dan EBEN EZER OMPUSUNGGU dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 288/PDT/2014/PT.Mdn tanggal 13 November 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.LP tanggal 24 April 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding 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 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 Para Pemohon Kasasi: **1. Ir. AREMI EVANTA TARIGAN, 2. EBEN EZER OMPUSUNGGU** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 288/PDT/2014/PT.MDN tanggal 13 November 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.LP tanggal 24 April 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding 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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 26 November 2015 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., 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 Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
S.H.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah,

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,00

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1919 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 1 001

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)