



P U T U S A N

Nomor 1086 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

OEI SIU PING, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Palembang Nomor 6, Kelurahan Pandau Hilir, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada RD. Sabaruddin, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Sutrisno Nomor 93 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2015; Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Terlawan/Penggugat/Terbanding;

La w a n

Nyonya LAI MEE YEK, bertempat tinggal di Jalan Putri Hijau Nomor 116, Lingkungan XXIV, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Medan Barat, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Refman Basri, S.H., MBA, dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Kejaksaan Nomor 7 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2015; Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Pelawan/Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II dahulu Pelawan/Tergugat/Pembanding, telah mengajukan permohonan perlawanan terhadap sekarang Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi I dahulu Terlawan/Penggugat/Terbanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Tentang Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Perlawanan;

a. Kedudukan Pelawan:

1. Bahwa Pelawan adalah subjek hukum perorangan dan pembeli atau pihak kedua dalam Surat Perjanjian Jual Beli yang dilegalisasi dihadapan Halim S.H. Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1)

Halaman 1 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Juni 2012 yang merupakan objek sengketa dalam perkara pokok (Putusan *Verstek* Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn tanggal 31 Juli 2013);

2. Bahwa dalam perkara *verstek* tersebut di atas, Pelawan sebagai Tergugat yang disebut dengan Lai Mee dan tidak ada *relaas* panggilan sidang dalam perkara tersebut yang diterima Pelawan secara sah menurut ketentuan Hukum Acara Perdata, sehingga Pelawan tidak mengetahui adanya gugatan perkara tersebut.

b. Kedudukan Terlawan;

1. Bahwa Terlawan adalah subjek hukum perorangan dan pemegang kuasa/penerima kuasa dari M. Ali Mahmud atau disebut juga ditulis juga Muhammad Ali Mahmud berdasarkan Akta Kuasa tertanggal 22 Desember 2011 Nomor 71 yang dibuat dihadapan Halim, S.H. Notaris di Medan;
2. Bahwa Terlawan sebagai pihak pertama/penjual dalam Surat Perjanjian Jual Beli yang dilegalisasi dihadapan Halim S.H. Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) tanggal 25 Juni 2012 yang merupakan objek sengketa dalam perkara pokok (*verstek* Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn tanggal 31 Juli 2013).
3. Bahwa Terlawan sebagai Penggugat dalam perkara pokok Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn tanggal 31 Juli 2013 dan oleh Pengadilan Negeri Medan diputus dengan amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir;
- Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012 yang telah dilegalisir oleh Halim S.H. Notaris di Medan dengan Nomor 3131/L/2012 (R.1) tertanggal 25 Juni 2012;
- Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
- Menyatakan Penggugat dapat menjual 2 (dua) objek perkara yaitu:
 - 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1973/Glugur Darat I, seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



persegi) yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, surat ukur tanggal 25 Mei 2012, Nomor 00690/Glugur Darat I/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud;

- 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1974/Glugur Darat I, seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, surat ukur tanggal 25 Mei 2012, Nomor 00691/Glugur Darat I/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud, boleh dijual Penggugat kepada pihak lain selain Tergugat;

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sejumlah Rp 536.000,00 (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

c. Kedudukan objek sengketa

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara pokok (*verstek*) dan dalam perkara perlawanan ini adalah Surat Perjanjian Jual Beli antara Pelawan dengan Terlawan yang dibuat dibawah tangan dan dilegalisasi dihadapan Halim, S.H. Notaris di Medan dengan Nomor 3131/L/2012 (R.1) tanggal 25 Juni 2012 atas jual beli 2 (dua) objek perkara yaitu:

- 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1973/Glugur Darat I, seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, Surat Ukur tanggal 25 Mei 2012, Nomor 00690/Glugur Darat I/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud;
- 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1974/Glugur Darat I, seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, surat ukur tanggal 25 Mei 2012, Nomor 00691/Glugur Darat I/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud;

2. Bahwa Terlawan sebagai penerima kuasa dari M Ali Mahmud atau juga disebut Muhammad Ali Mahmud menjual kedua bidang tanah beserta bangunan tersebut diatas kepada Pelawan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 71 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Halim S.H. Notaris di Medan.
3. Bahwa pada pokoknya isi perjanjian tersebut adalah :
 2. Pada Pasal 2 disebutkan harga penjualan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Jalan Mustafa I Medan pintu ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) dari Jalan Bono Medan sebesar Rp1.775.000.000 (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan syarat pembayaran 25% sebesar Rp.443.750.000 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pelawan dengan tahapan sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 6 Juni 2012 (telah dibayar Pelawan) dan sebesar Rp393.750.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pelawan pada saat surat perjanjian ditandatangani;
 3. Pada Pasal 2 huruf (b) sisa sebesar 75% sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) akan dibayar oleh Pihak Pelawan kepada pihak Terlawan melalui PRK (Pinjaman Rekening Koran), dengan ketentuan bahwa pihak Pelawan harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Bank, jangka waktu PRK lebih kurang 3 (tiga) bulan.

II. Bantahan Pelawan Terhadap Gugatan Terlawan.

a. Pelawan adalah Pelawan yang baik.

1. Bahwa Pelawan telah membayar dan menyerahkan uang jual beli dalam surat perjanjian jual beli (objek sengketa) sebesar

Halaman 4 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Terlawan dan uang tersebut telah diterima dan digunakan oleh Terlawan untuk kepentingan Terlawan, sehingga maksud dan atau suasana batin Pelawan selaku pihak kedua/pembeli dalam perjanjian tersebut membuktikan adanya keinginan yang kuat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian jual beli tersebut;

2. Bahwa Pelawan dalam perkara pokok (*verstek*) sebagai Tergugat tidak pernah menerima relas pemberitahuan adanya sidang dalam perkara tersebut sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, sehingga Pelawan tidak mengetahui sama sekali adanya gugatan yang menyangkut Surat Perjanjian Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Pelawan dari Terlawan;
3. Bahwa Pelawan diberitahu melalui surat oleh Pengacara Terlawan sesuai dengan surat Nomor 154/FR/S/XII/2013 tertanggal 16 Desember 2013 adanya Putusan perkara Pokok (*vertsek*) di Pengadilan Negeri Medan, akan tetapi disebutkan tentang perjanjiann jual beli yang dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan terhadap objek yang terletak di Jalan Alfalah Medan, sedangkan Pelawan membeli dari Terlawan terhadap objek yang terletak di Jalan Mustafa I Medan pintu ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) dari Jalan Bono Medan;
4. Bahwa Pelawan sebagai seorang ibu rumah tangga yang membeli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam surat perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012 dari Terlawan sangat terkejut, sehingga datang ke kantor Kuasa Hukum Terlawan dan dibuat surat kuasa khusus untuk membalas surat pemberitahuan Kuasa Terlawan tersebut tertanggal 2 Januari 2014 dan Pelawan membalas surat pemberitahuan tersebut tanggal 6 Januari 2014;
5. Bahwa selanjutnya Pelawan memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum Pelawan untuk mengambil salinan Putusan perdata (*verstek*) Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn tanggal 31 Juli 2013 sesuai dengan Surat Kuasa tanggal 7 Januari 2014 dan setelah dimasukkan oleh Pelawan maka diketahui adanya gugatan Terlawan menyangkut tentang surat jual beli tertanggal 25 Juni

Halaman 5 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



2012 tersebut, dimana Pelawan tidak pernah ada panggilan sidang sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan Pelawan tidak pernah menerima pemberitahuan adanya Putusan Perkara Perdata dimaksud dari Pengadilan Negeri Medan, sehingga akibat putusan tersebut Pelawan dirugikan dan melakukan gugatan perlawanan ini untuk kepastian hukum Pelawan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 dan Nomor 1974 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 Juni 2012 antara Pelawan dengan Terlawan;

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas dan telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 153 Rbg/129 Hir, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara perlawanan ini dapat menerima gugatan Perlawanan Pelawan dan menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;
- b. Terlawan sebagai penerima kuasa dan tidak berkwalitas mengajukan gugatan.
7. Bahwa dalam objek sengketa (surat perjanjian jual beli tertanggal 25 Juni 2012) dengan jelas disebutkan kedudukan Terlawan adalah sebagai penerima kuasa dari M.Ali Mahmud atau disebut juga Muhammad Ali Mahmud berdasarkan Akta Kuasa Nomor 71 tertanggal 22 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Halim SH Notaris di Medan, dan kuasa yang diterima Terlawan tersebut adalah khusus untuk mengurus, membangun, mengurus izin mendirikan bangunan, memecah Sertifikat tanah dan menyelesaikan semua surat-surat yang diharuskan berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria mengenai hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1282/Glugur Darat I seluas 1.155 m² (seribu seratus lima puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud (Pemberi Kuasa) dan menjual atau menyerahkan hak-hak atas tanah tersebut baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain yang ditunjuk oleh atau kepada siapa saja yang dikehendaki oleh Penerima Kuasadst.
8. Bahwa akan tetapi didalam Akta Kuasa tersebut tidak disebutkan adanya hak Terlawan sebagai penerima kuasa untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan oleh Pemberi Kuasa (Muhammad Ali Mahmud), dan lebih khusus lagi terhadap 2 (dua) bidang tanah dan



bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 dan Nomor 1974 yang dibeli Pelawan dari Terlawan;

9. Bahwa dengan demikian berakibat hukum kepada Surat Kuasa Khusus Terlawan kepada kuasanya tertanggal 22 April 2013 untuk mengajukan gugatan perkara pokok (*verstek*) ke Pengadilan Negeri Medan adalah menjadi tidak sah, sebab Terlawan tidak memiliki kewenangan atau hak untuk melakukan gugatan ke Pengadilan berdasarkan Akta Kuasa Nomor 71 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Halim S.H. Notaris di Medan.
10. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara perlawanan ini untuk dapat menerima gugatan perlawanan Pelawan dan menyatakan Terlawan tidak berkwalitas sebagai Penggugat, sehingga menyatakan gugatan Terlawan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (N.O).
- c. Pertimbangan hukum putusan *verstek* yang melanggar hukum.
 11. Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan *verstek* pada halaman 8 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah terungkap selama pemeriksaan perkara ini, maka yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh Penggugat karena merupakan dalil-dalil yang belum tetap disebabkan adanya sangkalan dari Tergugat-I dan Tergugat-II adalah benarkah Tergugat telah melakukan wanprestasi (cedera janji) karena belum melunasi sisa pembayaran pembelian 2 (dua) unit Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli diantara mereka.”

“Menimbang, bahwa sebelumnya terlebih dahulu akan dipertimbangkan bukti Surat P-4, P-6 dan P-7 yang masing-masingnya berupa foto kopi tersebut, bahwa setelah diteliti di depan persidangan dengan cermat, ternyata baik Pelawan maupun Para Terlawan dan Turut Terlawan tidak dapat memperlihatkan surat aslinya.....dst, dan sepatutnyalah dikesampingkan.”
 12. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas, sangat melanggar hukum dan tidak berdasarkan hukum, sebab Para pihaknya hanya Terlawan (Penggugat) dan Pelawan (Tergugat), tidak ada Tergugat-I dan Tergugat-II, demikian juga tidak ada pihak Pelawan, Para Terlawan dan Turut Terlawan karena perkara tersebut merupakan



perkara perdata biasa (umum) bukan perkara perlawanan, sehingga membuktikan gugatan Terlawan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah dibuat sedemikian rupa untuk keberpihakan kepada Terlawan dan merugikan Pelawan yang dibuat sedemikian rupa agar tidak mengetahui adanya gugatan tersebut, sehingga merugikan Pelawan selaku pembeli dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 Juni 2012;

13. Bahwa yang sangat aneh dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah gugatan pokok Terlawan tersebut mendalilkan tentang *wanprestasi* (ingkar janji), seharusnya dihukum untuk memenuhi isi perjanjian dalam Surat Perjanjian tanggal 25 Juni 2012, yakni membayar sisa pembayaran uang jual beli sebesar Rp.1.331.250.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah) sebagaimana yang didalilkan Pelawan dalam gugatannya "bahwa Penggugat berkali-kali menghubungi dan meminta Tergugat untuk segera melakukan pembayaran, akan tetapi Tergugat belum menunjukkan iktikad baik, dengan demikian Penggugat berkesimpulan Tergugat telah ingkar janji untuk melakukan pembayaran 2 (dua) unit bangunan sebagaimana yang telah disepakati dan telah menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat yaitu kekurangan pembayaran sebesar Rp1.331.250.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah) dan harus dibayar tunai dan seketika oleh Penggugat kepada Tergugat (*Vide Putusan Verstek* halaman 3).
14. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim dalam perkara tersebut membatalkan surat perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012 antara Pelawan dengan Terlawan, sedangkan unsur subjektif dan objektif dalam perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga tidak ada alasan hukum untuk membatalkannya, apalagi dalam perjanjian tersebut tidak ada diatur tentang syarat batal perjanjian;
- d. Tidak benar dalil gugatan Terlawan.
15. Bahwa Pelawan membantah seluruh dalil gugatan Terlawan seluruhnya, kecuali yang diakui secara sah oleh Pelawan dalam gugatan perlawanan (*verzet*) ini dan Pelawan mengakui dan membenarkan adanya perbuatan hukum dalam surat perjanjian jual beli tertanggal 25 Juni 2012 antara Pelawan dengan Terlawan yang



dilegalisasi dihadapan Halim S.H. Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1).

16. Bahwa tidak benar dalil gugatan Terlawan yang menyatakan:
"Kekurangan pembayaran yaitu 75% dari harga sebesar Rp1.331.250.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah), akan dibayar Tergugat paling lama 3 (tiga) bulan dari dibuatnya perjanjian yaitu tanggal 25 September 2011 (*Vide* Putusan *Verstek* halaman 2 alinea terakhir).
17. Bahwa dalam surat perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012 dengan jelas tertulis dalam Pasal 2 huruf (b) yakni :
18. "Sedangkan sisanya sebesar 75% (tujuh puluh lima persen), atau sebesar Rp1331.250.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah), lagi akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama melalui PRK di Bank dengan ketentuan bahwa pihak kedua harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Bank "Jangka waktu PRK lebih kurang 3 (tiga) bulan;
19. Bahwa terbukti tidak ada tertulis sebagaimana dalil gugatan Terlawan "paling lama 3 (tiga) bulan dari dibuatnya perjanjian yaitu tanggal 25 September 2011 untuk membayar sisa uang sebesar Rp1.331.250.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah), dan hanya disebutkan jangka waktu PRK (Pinjaman Rekening Koran) lebih kurang 3 bulan adalah pihak Pelawan untuk melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Bank;
20. Bahwa Pelawan juga meragukan adanya tambahan kata "jangka waktu PRK lebih kurang 3 bulan tersebut, sebab diduga kata tersebut ditambah oleh Terlawan karena setelah kata-kata "oleh Bank" telah ditutup oleh Notaris dengan garis putus-putus, sehingga tidak mungkin ada penambahan kata-kata tersebut;
21. Bahwa akan tetapi didalam surat perjanjian tersebut juga tidak diatur akibat hukum jika melebihi waktu 3 (tiga) bulan PRK belum selesai dan menjadi batal atau tidak berkekuatan hukum surat perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012, sehingga tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim perkara tersebut untuk membatalkan surat perjanjian, disamping itu juga tidak diperjanjikan adanya syarat batal atau yang membatalkan perjanjian dalam surat perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Juni 2012 tersebut;

22. Bahwa sebaliknya dalam Pasal 5 perjanjian Terlawan yang tidak menepati janji menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit bangunan rumah yang dibeli Pelawan dari Terlawan yang telah disepakati selambat-lambatnya tanggal 30 September 2012, sebab telah diatur dalam Pasal 2 huruf (b) Pelawan harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan Bank yang salah satunya bangunan rumah harus siap dan kosong, sedangkan Pelawan telah membayar uang sebesar Rp 443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
23. Bahwa Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang diajukan oleh Pelawan ke Bank Panin telah disetujui oleh Bank Panin tanggal 22 Nopember 2012 atas nama Debitur Stephen (suami Pelawan), dengan jaminan atas tanah seluas 268 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya lebih kurang 400 m² yang terletak di Jalan Mustafa I Medan pintu ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) dari Jalan Bono Medan, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 (pintu ke-6) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974 (Pintu ke-5) dengan pinjaman sebesar Rp1.800.000.000 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), akan tetapi bangunan rumah belum selesai dilakukan oleh Terlawan;
24. Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 November 2012 Pelawan (melalui suami Pelawan) telah menitipkan di Notaris Henri Tjong SH uang sebesar Rp15.678.000,00 (lima belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) untuk pembayaran pajak guna dilakukan jual beli dengan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, sebagaimana yang diperjanjikan dalam Pasal 8 Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 antara Pelawan dengan Terlawan;
25. Bahwa dengan demikian tidak benar dalil gugatan Terlawan yang menyatakan Pelawan tidak melunasi pembayaran pembelian 2 (dua) unit bidang tanah dan bangunan, bahkan sampai gugatan Terlawan dimajukan di Pengadilan Negeri Medan (Vide salinan putusan verstek halaman 3 alinea pertama) dan juga tidak benar keterangan saksi-saksi Terlawan di Pengadilan Negeri Medan dalam perkara tersebut;
26. Bahwa oleh karena belum siap bangunan Ruko tersebut sedangkan pengikatan kredit dengan Bank Panin akan dibuat, maka Bank

Halaman 10 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Panin memblokir dana Pelawan atas nama Stephen (suami Pelawan), sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan jika bangunan siap baru akan dibuka blokirnya dan karena Pelawan telah membayar 25% dari harga jual bangunan Ruko, dan dikarenakan belum selesai maka Pelawan dapat merenovasi bangunan tersebut atas kesepakatan kedua belah pihak dibuktikan dengan diterimanya kunci rumah dari Terlawan kepada Pelawan, akan tetapi pada hari Jumat tanggal 28 Desember 2012 sekitar pukul 12.00 Wib seseorang yang bernama Asiong atas suruhan Terlawan mengambil kunci bangunan Ruko tersebut dan mengusir pekerja Pelawan keluar dari bangunan Ruko tersebut;

27. Bahwa tidak benar dalil gugatan Pelawan dan keterangan saksi yang dipertimbangkan dalam putusan *verstek* tentang adanya surat peringatan kepada Pelawan yang diberikan oleh Terlawan, sebab tidak ada bukti surat yang dapat dibuktikan oleh Terlawan, sedangkan surat Bukti P-4 (Surat Peringatan terakhir) tanggal 21 Desember 2012 yang didalilkan oleh Terlawan tidak ada aslinya, sedangkan Akta Kuasa Nomor 71 tanggal 22 Desember 2011 sebagai dasar Terlawan menjual kepada Pelawan juga tidak dibuktikan oleh Terlawan dan Majelis Hakim juga mengesampingkan bukti fotokopi surat peringatan ketiga dimaksud dan sampai saat ini belum ada serah terima bangunan siap dan kosong dari Terlawan kepada Pelawan;
28. Bahwa seluruh unsur subjektif dan objektif dalam surat perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Halim S.H. Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara perlawanan ini menyatakan sah dan berkekuatan hukum;
29. Bahwa oleh karena sah dan berkekuatan hukum maka menjadi Undang-undang bagi Pelawan dan Terlawan dan isinya mengikat bagi kedua belah pihak serta harus dilaksanakan dengan iktikad baik sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam Pasal 1338, 1339, 1340 KUHPdata, sehingga perbuatan Terlawan yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 5 perjanjian untuk menyelesaikan bangunan Ruko dimaksud dan tidak dapat melaksanakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012, sehingga dikategorikan



sebagai perbuatan *wanprestasi* dan patut kiranya Majelis Hakim menyatakan Pelawan dapat menjalankan kuasa yang dimaksud dalam Pasal 5 Surat Perjanjian untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dengan segala biaya-biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh Terlawan dan menghukum Terlawan menerima sisa pembayaran uang jual beli sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah) dari Pelawan sejak putusan gugatan perlawanan ini berkekuatan hukum tetap;

30. Bahwa selanjutnya sangat beralasan hukum Majelis Hakim menghukum Terlawan melaksanakan isi Pasal 6 Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang dari Terlawan kepada Pelawan;
31. Bahwa seluruh bukti-bukti yang dimiliki oleh Pelawan adalah bukti yang autentik, sehingga patut kiranya Majelis Hakim putusan dalam perlawanan ini dapat dijalankan secara merta walaupun ada *verzet*, *banding* dan *kasasi* (*uit voerbaar bij voorraad*).
32. Bahwa oleh karena Terlawan tidak dapat membuktikan dalil gugatan perkara pokok, maka patut kiranya Terlawan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara perlawanan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terang dan jelas Terlawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan dalam perkara pokok bahwa Pelawan ingkar janji, sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara perlawanan ini untuk mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan ini dengan Keputusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan perlawanan Pelawan untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan menurut hukum Pelawan adalah Pelawan yang baik dan dilindungi oleh Undang Undang;
3. Menyatakan Putusan Perkara Pokok (*Verstek* Nomor 240/Pdt.G/2013/ PN Mdn) tanggal 31 Juli 2013 batal menurut hukum;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim S.H. Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Terlawan telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Terlawan dapat melaksanakan kuasa yang tersebut dalam Pasal 5 Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim S.H. Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1);
7. Menghukum Terlawan untuk menerima sisa uang pembayaran jual beli sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah), sejak putusan perlawanan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Terlawan untuk melaksanakan jual beli dengan menandatangani akta jual beli di depan PPAT yang berwenang;
9. Menyatakan putusan dalam perlawanan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perlawanan ini;
11. Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 240/Pdt.Plw/2013/PN Mdn. tanggal 22 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa perlawanan terhadap putusan *verstek* tertanggal 31 Juli 2013, Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn, tidak tepat dan tidak beralasan;
2. Menyatakan Pelawan semula Tergugat adalah Pelawan yang tidak baik;
3. Mempertahankan putusan *verstek* tersebut;
4. Menghukum Pelawan semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang di perhitungkan sejumlah Rp86.000,00 (tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 382/Pdt/2014/PT Mdn. tanggal 24 April 2015, yang amar lengkapnya sebagai berikut:

- Menerima banding dari Pembanding semula Pelawan semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.Plw/2013/PN Mdn tanggal 22 Juli 2014;

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan Pembanding semula Pelawan semula Tergugat sebagai Pelawan yang baik/benar;
- Menyatakan gugatan dalam perkara Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. *a quo*, tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

Halaman 13 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Terlawan semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam 2 (dua) tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan/Terbanding pada tanggal 11 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Terlawan/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 53/Pdt/Kasasi/2015/PN Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juni 2015;

Menimbang pula bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Tergugat/Pembanding pada tanggal 11 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Tergugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 53/Pdt/Kasasi/2015/PN Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juni 2015;

Menimbang pula bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan/Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Terlawan/Penggugat/Terbanding, dengan dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt/Kasasi/2015/PN Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Terlawan/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II pada tanggal 19 Juni 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II/ Pelawan/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2015;

Halaman 14 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I/ Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi II juga Pemohon Kasasi I pada tanggal 27 Juli 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi II juga Pemohon Kasasi I/ Terlawan/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Agustus 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya yang dimohonkan kasasi amarnya menyatakan Termohon Kasasi selaku Pembanding semula Pelawan semula Tergugat adalah sebagai pelawan yang baik/benar dan selanjutnya menyatakan gugatan dalam perkara Nomor: 240/Pdt.G/2013/ PN Mdn. *a quo*, tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan Termohon Kasasi selaku Pembanding semula Pelawan semula Tergugat adalah sebagai pelawan yang baik/ benar adalah bertentangan dengan fakta hukum sebagaimana yang terungkap di muka persidangan dalam perkara Nomor: 240/Pdt.G/2013/PN Mdn.;
3. Bahwa ketidakhadiran Termohon Kasasi selaku Tergugat di muka persidangan dalam perkara Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. walaupun telah dipanggil secara patut adalah sesuai dengan Berita Acara Persidangan Umum Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tanggal 27 Mei 2013, tanggal 03 Juni 2013, tanggal 10 Juni 2013, tanggal 17 Juni 2013, tanggal 24 Juni 2013, tanggal 1 Juli 2013 dan tanggal 10 Juli 2013, yang hal mana dapat dibaca dalam berkas perkara Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. *a quo*;
4. Bahwa Termohon Kasasi mendalilkan *relas* pemberitahuan sidang tidak sampai kepada Termohon Kasasi selaku Tergugat, padahal semua *relas* pemberitahuan sudah disampaikan Jurusita ke alamat yang sama dengan alamat Termohon Kasasi dalam perlawanannya maupun dalam banding yang oleh Majelis Hakim yang terhormat sudah diperiksa kepatutannya dan oleh karena itu persidangan dilanjutkan;

Halaman 15 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kalau diperhatikan yang sebenarnya alamat Termohon Kasasi dalam Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2013/PN-Mdn sebagai Tergugat, Gugatan Perlawanan Nomor 240/Pdt.Plw/2013/PN Mdn. sebagai Pelawan dan dalam Banding Nomor 382/PDT/2014/PT Mdn. sebagai Pembanding, dan sampai perkara ini dimohonkan kasasi adalah dengan alamat yang sama, sehingga tidak ada kesalahan Pemohon Kasasi dalam penulisan alamat dan tentunya juga Jurusita telah menyampaikan *relaas* pemberitahuan ke alamat yang tertulis;
6. Bahwa sebagaimana apa yang telah diungkapkan pada angka 3. (tiga) di atas, sidang berkali-kali telah diundurkan oleh Majelis Hakim sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk ianya Termohon Kasasi selaku Tergugat dipanggil lagi, namun kenyataannya Termohon Kasasi selaku Tergugat tidak memenuhi panggilan untuk sidang sehingga perkara diputus secara *verstek*;
7. Bahwa namun demikian, sesuai dengan kenyataannya, setelah Putusan *Verstek* Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tanggal 31 Juli 2013 tersebut diberitahukan kepada Termohon Kasasi selaku Tergugat pada tanggal 26 September 2013, Termohon Kasasi selaku Tergugat melakukan upaya hukum yaitu dengan mengajukan perlawanan sebagaimana tersebut pada angka 5 (lima) bagian A. tentang pendahuluan di atas;
8. Bahwa dengan apa yang telah dikemukakan pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) di atas, alasan Termohon Kasasi selaku Pelawan yang menyatakan Pelawan selaku Tergugat tidak ada *relaas* panggilan sidang dalam perkara tersebut yang diterima Pelawan secara sah menurut ketentuan Hukum Acara Perdata sehingga Pelawan tidak mengetahui adanya gugatan perkara tersebut, telah terpatahkan;
9. Bahwa oleh karena itu Pengadilan Tinggi Medan dengan keputusannya yang dimohonkan kasasi ini yang menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik/benar adalah telah menyalahi ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku;
10. Bahwa selanjutnya pula, upaya hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi dengan mengajukan Perlawanan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 31 Juli 2013 Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn., yaitu dengan Gugatan Perlawanan (*Verzet*) Nomor 240/Pdt.Plw/2013/PN Mdn. pada tanggal 16 Januari 2014, telah melampaui waktu sebagaimana yang diharuskan menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku yang oleh karena itu secara hukum seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 16 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, Tergugat yang dikalahkan dengan putusan *verstek* dan tidak menerima putusan itu, dapat mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan itu. Jika putusan itu diberitahukan kepada Tergugat sendiri, maka perlawanan (*verzet*) dapat diterima dalam 14 hari sesudah pemberitahuan;
12. Bahwa putusan *verstek* Pengadilan Negeri Medan tanggal 31 Juli 2013 Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tersebut secara resmi telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi selaku Tergugat pada tanggal 29 September 2013, yang oleh karena itu amar putusan Pengadilan Tinggi Medan yang dimohonkan kasasi *a quo* yang menyatakan Termohon Kasasi selaku Pembanding semula Pelawan semula Tergugat sebagai Pelawan yang baik/benar adalah telah menyalahi atau tidak melaksanakan ketentuan hukum yang berlaku;
13. Bahwa walaupun perkara Perdata Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tersebut diputus secara *verstek* yang menurut hukum oleh karena Termohon Kasasi selaku Tergugat telah dipanggil secara patut yang berarti secara hukum Termohon Kasasi selaku Tergugat tidak merasa berkepentingan untuk menjawab atau menanggapi gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi selaku Penggugat, namun Pengadilan Negeri Medan untuk memutus perkara tersebut telah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi selaku Penggugat yaitu bukti tertulis tertanda P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Tjan Poh Siong dan Arifin Ganda yang hal mana dapat dibaca pada halaman 4 (empat) alinea paling bawah sampai dengan halaman 7 dari putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tersebut;
14. Bahwa demikian juga halnya dengan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.Plw/2013/PN Mdn. yang memutus gugatan perlawanan yang diajukan oleh Termohon Kasasi selaku Pelawan yang juga telah memeriksa dan mempertimbangkan secara hukum tentang alasan dan dalil gugatan Pemohon Kasasi selaku Penggugat dalam perkara Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tersebut adalah telah benar dan beralasan hukum dengan amar putusannya yang menyatakan Pelawan semula Tergugat adalah Pelawan yang tidak baik dan selanjutnya mempertahankan putusan *verstek* Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tanggal 31 Juli 2013 tersebut;
15. Bahwa tegasnya, Pengadilan Negeri Medan yang memutus perkara Nomor 240/Pdt.Plw/2013/PN Mdn., telah memeriksa dan mempertimbangkan tentang dasar dan alasan gugatan perlawanan (*verzet*) yang diajukan oleh

Halaman 17 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



Termohon Kasasi selaku Pelawan tentang ketidakhadirannya dan juga tentang jawaban Termohon Kasasi selaku Tergugat tanpa adanya eksepsi, yang oleh karena itu sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi selaku Penggugat dalam gugatannya dan jawaban yang diajukan oleh Termohon Kasasi selaku Tergugat, bukti-bukti dari kedua belah pihak yaitu bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi selaku Pelawan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi selaku Terlawan baik secara tertulis maupun keterangan saksi, telah diperiksa dan dipertimbangkan sebagai alasan keputusan;

16. Bahwa oleh karena itu tidaklah berlebihan dan mempunyai alasan hukum yang kuat dan benar keputusan Pengadilan Negeri Medan di dalam mengadili gugatan perlawanan yang diajukan oleh Termohon Kasasi selaku Pelawan, bukan saja dengan amar putusannya menyatakan "Perlawanan terhadap Putusan *Verstek* tertanggal 31 Juli 2013 Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. tidak tepat dan tidak beralasan", "Pelawan semula Tergugat adalah Pelawan yang tidak baik", akan tetapi juga menyatakan "mempertahankan putusan *verstek* tersebut";

17. Bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi pada angka 1 (satu) s/d 16 (enam belas) di atas, seharusnya Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara ini pada tingkat banding yaitu dengan keputusannya yang dimohonkan kasasi, dengan keputusannya menyatakan Termohon Kasasi selaku Pelawan adalah bukan Pelawan yang baik dan benar, menolak banding yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi selaku Pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 22 Juli 2014 Nomor 240/Pdt.Plw/2013/PN Mdn., dan Putusan *verstek* Pengadilan Negeri Medan tanggal 31 Juli 2013 Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn.;

18. Bahwa tegasnya lagi, alasan hukum untuk melakukan perlawanan terhadap suatu putusan *verstek*, untuk dapat diterima, si Pelawan harus dapat membuktikan bahwa dirinya tidak benar telah dipanggil atau diberitahukan secara patut untuk hadir di persidangan, sedangkan alasan lainnya harus dikesampingkan, seperti halnya dengan alasan bahwa Terbanding tidak memiliki kewenangan mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Dengan apa yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi pada huruf A. tentang Pendahuluan dan huruf B tentang alasan keberatan Pemohon Kasasi di atas, sesuai dengan fakta hukum yang terdapat dalam berkas perkara, Pengadilan Tinggi Medan didalam mengadili dan memutus perkara *a quo* telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah di dalam menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksudkan menurut bunyi Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *juncto* Pasal 30 Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan dalam mengadili sendiri telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan sebagaimana tersebut di atas dalam perkara pokok putusan *verstek* dengan menyatakan gugatan dalam perkara Nomor 240/Pdt.G/2013/PN Mdn. *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) sehingga secara hukum memberikan akibat hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim, S.H., Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) tetap sah dan berkekuatan hukum;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim memberikan putusan dalam mengadili sendiri dengan memperbaiki putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan demi keadilan yang seadil-adilnya untuk hak dan kepentingan Pemohon Kasasi agar dapat mempertimbangkan perjanjian pokok dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim, S.H., Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1), dengan alasan hukum sebagai berikut:

I. Bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) atas Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim, S.H, Notaris di Medan No.3131/L/2012 (R.1);

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan melakukan kesalahan hukum dalam penerapan hukum sebagaimana pertimbangan hukum putusannya halaman (34) alinea (1) yang menyatakan:

“ Majelis berpendapat bahwa dengan belum dilunasinya harga tanah berikut bangunan ruko yang menjadi objek perkara *in casu*, merupakan perbuatan wanprestasi di mana Pelawan semula Tergugat telah ingkar janji untuk melunasinya pada bulan September 2012 sebagaimana bukti

Halaman 19 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



P-3/T-3;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan telah mengakui Pemohon Kasasi/Pemohon Kasasi adalah pembeli atau Pihak Kedua dalam Surat Perjanjian Jual Beli yang dilegalisasi dihadapan Halim, S.H., Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) tanggal 25 Juni 2012, atas pembelian objek perkara berupa 2 (dua) bidang tanah serta bangunan di atasnya yakni:

- 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1973/Glugur Darat I seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, Surat Ukur tanggal 25 Mei 2012 Nomor 00690/Glugur Darat I/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud;
- 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1974/Glugur Darat I, seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, Surat Ukur tanggal 25 Mei 2012, Nomor 00691/Glugur Darat I/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud;

3. Bahwa pada pokoknya isi perjanjian objek perkara tersebut adalah sebagai berikut:

3.1. Pada Pasal 2 disebutkan harga penjualan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Jalan Mustafa I Medan pintu ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) dari Jalan Bono Medan sebesar Rp1.775.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan syarat pembayaran 25% sebesar Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pemohon Kasasi dengan tahapan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 6 Juni 2012 (telah dibayar Pemohon Kasasi) dan sebesar Rp393.750.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pemohon Kasasi pada saat surat perjanjian ditandatangani;

Halaman 20 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



- 3.2. Pada Pasal 2 huruf (b) sisa sebesar 75% sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) akan dibayar oleh pihak Pemohon Kasasi kepada pihak Termohon Kasasi melalui PRK (Pinjaman Rekening Koran), dengan ketentuan bahwa pihak Pemohon Kasasi harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Bank, jangka waktu PRK lebih kurang 3 (tiga) bulan;
4. Bahwa atas objek perkara Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran 25% sebesar Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan dibayar dengan tahapan yakni sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 6 Juni 2012 dan sebesar Rp393.750.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pemohon Kasasi pada saat surat perjanjian ditandatangani (*vide* bukti T-4,5,6), dengan demikian Pemohon Kasasi seharusnya mendapatkan perlindungan hukum;
5. Bahwa di dalam Pasal 5 Perjanjian disebutkan Termohon Kasasi harus menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit bangunan rumah yang dibeli Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi yang telah disepakati selambat-lambatnya tanggal 30 September 2012, sebab telah diatur dalam Pasal 2 huruf (b) Pemohon Kasasi harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan Bank yang salah satunya bangunan rumah harus siap dan kosong, sedangkan Pemohon Kasasi telah membayar uang sebesar Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Bahwa seluruh unsur subjektif dan objektif dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Halim, S.H., Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perbuatan Termohon Kasasi yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 5 Perjanjian untuk menyelesaikan bangunan ruko dimaksud dan tidak dapat melaksanakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012, sehingga dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi dan seharusnya menurut hukum Termohon Kasasi menerima sisa pembayaran uang jual beli sebesar Rp1.331.250.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah) sesuai ketentuan isi Pasal 6 Perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012;
7. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* keliru dan tidak berdasarkan hukum dalam menyatakan perbuatan Pemohon Kasasi adalah perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingkar janji (wanprestasi), sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam tingkat kasasi mengabulkan gugatan perlawanan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

II. Surat Perjanjian Jual Beli yang dilegalisasi dihadapan Halim, S.H., Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) tanggal 25 Juni 2012 tetap sah dan berkekuatan hukum;

8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan melakukan kesalahan hukum dalam penerapan hukum sebagaimana pertimbangan hukum Putusannya halaman (34) alinea (2) yang menyatakan:

“ tuntutan agar Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 yang telah dilegalisir oleh Halim, S.H., Notaris di Medan dan telah dibukukan dibawah Nomor 3131/L/2012 (R.1) batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, menurut hemat Majelis adalah adil dan patut untuk dikabulkan.....dst”;

9. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan mendalilkan Pemohon Kasasi telah tidak melunasi pembayaran pembelian 2 (dua) unit bidang tanah dan bangunan dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 dan hanya membenarkan saja dalil Termohon Kasasi yang menyatakan telah berkali-kali menghubungi dan meminta Pemohon Kasasi untuk segera melakukan pembayaran, akan tetapi Pemohon Kasasi belum menunjukkan iktikad baik, dan dengan demikian Termohon Kasasi berkesimpulan Pemohon Kasasi telah ingkar janji untuk melakukan pembayaran 2 (dua) unit bangunan sebagaimana yang telah disepakati;

10. Bahwa keadaan sebenarnya Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran 25% sebesar Rp443.750.000 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 dengan jelas tertulis dalam Pasal 2 huruf (b) yakni:

“Sedangkan sisanya sebesar 75% (tujuh puluh lima persen), atau sebesar Rp1.331.250.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah), lagi akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama melalui PRK di Bank;

Dengan ketentuan bahwa pihak kedua harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Bank, jangka waktu PRK lebih kurang 3 (tiga) bulan”;

11. Bahwa terbukti tidak ada tertulis sebagaimana dalil gugatan Termohon

Halaman 22 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi paling lama 3 (tiga) bulan dari dibuatnya Perjanjian yaitu tanggal 25 September 2011 untuk membayar sisa uang sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah), dan hanya disebutkan jangka waktu PRK (Pinjaman Rekening Koran) lebih kurang 3 bulan adalah pihak Pemohon Kasasi untuk melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh bank;

12. Bahwa Pemohon Kasasi juga meragukan adanya tambahan kata "jangka waktu PRK lebih kurang 3 bulan tersebut, sebab diduga kata tersebut ditambah oleh Termohon Kasasi karena setelah kata-kata "oleh Bank" telah ditutup oleh Notaris dengan garis putus-putus, sehingga tidak mungkin ada penambahan kata-kata tersebut;
13. Bahwa keadaan sebenarnya Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ke Bank Panin telah disetujui oleh Bank Panin tanggal 22 Nopember 2012 atas nama Debitur Stephen (suami Pemohon Kasasi), dengan jaminan atas tanah seluas 268 m² dan bangunan yang berdiri diatasnya lebih kurang 400 m² yang terletak di Jalan Mustafa I Medan pintu ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) dari Jalan Bono Medan, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 (pintu ke-6) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974 (Pintu ke-5) dengan pinjaman sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), akan tetapi bangunan rumah belum selesai dilakukan oleh Termohon Kasasi;
14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 Nopember 2012 Pemohon Kasasi (melalui suami Pemohon Kasasi) telah menitipkan di Notaris Henri Tjong, S.H. uang sebesar Rp15.678.000,00 (lima belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu) untuk pembayaran pajak guna dilakukan jual beli dengan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, sebagaimana yang diperjanjikan dalam Pasal 8 Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;
15. Bahwa unsur subjektif dan objektif dalam perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi *Judex Facti* untuk membatalkan surat perjanjian, disamping itu juga tidak diperjanjikan adanya syarat batal atau yang membatalkan perjanjian dalam Surat Perjanjian tanggal 25 Juni 2012 tersebut;

Bahwa memori kasasi ini diajukan Pemohon Kasasi karena Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 382/PDT/2014/PT MDN tanggal 24 April 2015

Halaman 23 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum mempertimbangkan pokok perkara yang menyangkut Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 dan oleh karena itu mohon kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia menerima dan mempertimbangkan dalil-dalil memori kasasi dari Pemohon Kasasi sesuai dengan alasan-alasan hukum sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut dalam memori kasasi ini;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi memajukan alasan-alasan keberatan-keberatan dalam memori kasasi ini sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan dalam mengadili sendiri telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan sebagaimana tersebut di atas dalam perkara pokok putusan *verstek* dengan menyatakan gugatan dalam Perkara Nomor 240/Pdt.G/ 2013/PN Mdn *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) sehingga secara hukum memberikan akibat hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim SH, Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.I) tetap sah dan berkekuatan hukum;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim memberikan putusan dalam mengadili sendiri dengan memperbaiki putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan demi keadilan yang seadil-adilnya untuk hak dan kepentingan Pemohon Kasasi agar dapat mempertimbangkan perjanjian pokok dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim SH, Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1), dengan alasan hukum sebagai berikut:

- I. Bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan wanprestasi (Ingkar janji) atas Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2013 yang dilegalisasi dihadapan Halim, S.H., Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1);
 1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan melakukan kesalahan hukum dalam penerapan hukum sebagaimana pertimbangan hukum putusannya halaman (34) alinea (1) yang menyatakan:

“Majelis berpendapat bahwa dengan belum dilunasinya harga tanah berikut bangunan ruko yang menjadi objek perkara *in casu*, merupakan perbuatan wanprestasi dimana Pelawan semula Tergugat telah ingkar janji untuk melunasinya pada bulan September 2012 sebagaimana bukti P-3/T-3;
 2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan telah mengakui Pemohon Kasasi/Pemohon Kasasi adalah pembeli atau pihak kedua dalam Surat Perjanjian Jual Beli yang dilegalisasi dihadapan Halim S.H., Notaris di

Halaman 24 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) tanggal 25 Juni 2012, atas pembelian objek perkara berupa 2 (dua) bidang tanah serta bangunan di atasnya yakni:

- 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1973/Glugur Darat I, seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, Surat Ukur tanggal 25 Mei 2012, Nomor 00690/Glugur Darat 1/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud;
 - 1 (satu) bidang tanah serta bangunan di atasnya, tanah mana yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1974/Glugur Darat I, seluas 134 m² (seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Glugur Darat I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 5 Juni 2012, Surat Ukur tanggal 25 Mei 2012, Nomor 00691/Glugur Darat 1/2012 yang terdaftar atas nama Muhammad Ali Mahmud;
3. Bahwa pada pokoknya isi perjanjian objek perkara tersebut adalah sebagai berikut:
- 3.1. Pada Pasal 2 disebutkan harga penjualan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Jalan Mustafa I Medan pintu ke 5 (lima) dan ke 6 (enam) dari Jalan Bono Medan sejumlah Rp1.775.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan syarat pembayaran 25% sejumlah Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pemohon Kasasi dengan tahapan sejumlah Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 6 Juni 2012 (telah dibayar Pemohon Kasasi) dan sejumlah Rp 393.750.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pemohon Kasasi pada saat surat perjanjian ditandatangani;
- 3.2. Pada Pasal 2 huruf (b) sisa sebesar 75% sejumlah Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) akan dibayar oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi melalui PRK (Pinjaman Rekening Koran), dengan ketentuan bahwa pihak Pemohon Kasasi harus melengkapi seluruh persyaratan

Halaman 25 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



yang ditentukan oleh Bank, jangka waktu PRK lebih kurang 3 (tiga) bulan;

4. Bahwa atas objek perkara Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran 25% sejumlah Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan dibayar dengan tahapan yakni sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 6 Juni 2012 dan sejumlah Rp393.750.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar Pemohon Kasasi pada saat surat perjanjian ditandatangani (*vide* bukti T-4,5,6), dengan demikian Pemohon Kasasi seharusnya mendapatkan perlindungan hukum;
5. Bahwa di dalam Pasal 5 perjanjian disebutkan Termohon Kasasi harus menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit bangunan rumah yang dibeli Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi yang telah disepakati selambat-lambatnya tanggal 30 September 2012, sebab telah diatur dalam Pasal 2 huruf (b) Pemohon Kasasi harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan Bank yang salah satunya bangunan rumah harus siap dan kosong, sedangkan Pemohon Kasasi telah membayar uang sebesar Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Bahwa seluruh unsur subjektif dan objektif dalam surat perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Halim S.H., Notaris di Medan Nomor 3131/L/2012 (R.1) telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perbuatan Termohon Kasasi yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 5 Perjanjian untuk menyelesaikan bangunan Ruko dimaksud dan tidak dapat melaksanakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012, sehingga dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi dan seharusnya menurut hukum Termohon Kasasi menerima sisa pembayaran uang jual beli sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah) sesuai ketentuan isi Pasal 6 Perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012;
7. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* keliru dan tidak berdasarkan hukum dalam menyatakan perbuatan Pemohon Kasasi adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam tingkat kasasi mengabulkan gugatan perlawanan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Surat Perjanjian Jual Beli yang dilegalisasi dihadapan Halim S.H., Notaris di Medan No.3131/L/2012 (R.1) tanggal 25 Juni 2012 tetap sah dan berkekuatan hukum.

8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan melakukan kesalahan hukum dalam penerapan hukum sebagaimana pertimbangan hukum putusannya halaman (34) alinea (2) yang menyatakan:

".....tuntutan agar Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 yang telah dilegalisir oleh Halim, S.H., Notaris di Medan dan telah dibukukan dibawah Nomor 3131/L/2012 (R.1) batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, menurut hemat Majelis adalah adil dan patut untuk dikabulkan.....dst";

9. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan mendalilkan Pemohon Kasasi telah tidak melunasi pembayaran pembelian 2 (dua) unit bidang tanah dan bangunan dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 dan hanya membenarkan saja dalil Termohon Kasasi yang menyatakan telah berkali-kali menghubungi dan meminta Pemohon Kasasi untuk segera melakukan pembayaran, akan tetapi Pemohon Kasasi belum menunjukkan iktikad baik, dan dengan demikian Termohon Kasasi berkesimpulan Pemohon Kasasi telah ingkar janji untuk melakukan pembayaran 2 (dua) unit bangunan sebagaimana yang telah disepakati;

10. Bahwa keadaan sebenarnya Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran 25% sebesar Rp443.750.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan dalam surat perjanjian jual beli tanggal 25 Juni 2012 dengan jelas tertulis dalam Pasal 2 huruf (b) yakni:

"Sedangkan sisanya sebesar 75% (tujuh puluh lima persen), atau sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah), lagi akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama melalui PRK di Bank;

Dengan ketentuan bahwa pihak kedua harus melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Bank, jangka waktu PRK lebih kurang 3 (tiga) bulan";

11. Bahwa terbukti tidak ada tertulis sebagaimana dalil gugatan Termohon Kasasi paling lama 3 (tiga) bulan dari dibuatnya perjanjian yaitu tanggal 25 September 2011 untuk membayar sisa uang sebesar Rp1.331.250.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus

Halaman 27 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016



lima puluh rupiah), dan hanya disebutkan jangka waktu PRK (Pinjaman Rekening Koran) lebih kurang 3 bulan adalah pihak Pemohon Kasasi untuk melengkapi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Bank;

12. Bahwa Pemohon Kasasi juga meragukan adanya tambahan kata "jangka waktu PRK lebih kurang 3 bulan tersebut, sebab diduga kata tersebut ditambah oleh Termohon Kasasi karena setelah kata-kata "oleh Bank" telah ditutup oleh Notaris dengan garis putus-putus, sehingga tidak mungkin ada penambahan kata-kata tersebut;
13. Bahwa keadaan sebenarnya Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ke Bank Panin telah disetujui oleh Bank Panin tanggal 22 November 2012 atas nama Debitur Stephen (suami Pemohon Kasasi), dengan jaminan atas tanah seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) dan bangunan yang berdiri di atasnya lebih kurang 400 m² (empat ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Mustafa I Medan pintu ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) dari Jalan Bono Medan, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 (pintu ke-6) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974 (pintu ke-5) dengan pinjaman sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), akan tetapi bangunan rumah belum selesai dilakukan oleh Termohon Kasasi;
14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 Nopember 2012 Pemohon Kasasi (melalui suami Pemohon Kasasi) telah menitipkan di Notaris Henri Tjong, S.H. uang sebesar Rp15.678.000,00 (lima belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu) untuk pembayaran pajak guna dilakukan jual beli dengan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1974, sebagaimana yang diperjanjikan dalam Pasal 8 Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;
15. Bahwa unsur subjektif dan objektif dalam perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi *Judex Facti* untuk membatalkan surat perjanjian, disamping itu juga tidak diperjanjikan adanya syarat batal atau yang membatalkan perjanjian dalam surat perjanjian tanggal 25 Juni 2012 tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan sudah tepat dan benar, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena *Judex Facti* telah menerapkan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Bahwa oleh karena dasar/alas hak yang didalilkan Penggugat Bukti P-8 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 70 tanggal 22 Desember 2011, sehingga belum terjadi pemindahan hak milik atas tanah objek sengketa dari Muhammad Ali Mahmud kepada Oei Siu Ping (Penggugat) dan bahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1973 dan 1974 tersebut masih tercatat atas nama Muhammad Ali Mahmud, sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kewenangan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I. OEI SIU PING dan Pemohon Kasasi II. Nyonya LAI MEE YEK tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, dan Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/ Penggugat/ Terlawan/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I/ Termohon Kasasi II/Penggugat/Terlawan/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memerhatikan Pasal-Pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004

Halaman 29 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I. **OEI SIU PING** dan Pemohon Kasasi II. **Nyonya LAI MEE YEK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Penggugat/Terlawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2016, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :

Panitera Pengganti:

1. Meterai

Rp 6.000,00

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

2. Redaksi

Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi

Rp489.000,00

Jumlah

Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 30 dari 30 hal. Put. Nomor 1086 K/Pdt/2016