

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990

Asri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011.

Harahap M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung :

Penerbit Alumni,1986,

Hadikusuma Hilman, *Metode Pembuatan Kertasatau Skripsi Ilmu Hukum*,

Penerbit: Mandar Maju, Bandung, 1995.

H.S. Salim *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta :

Penerbit Sinar Grafika, 2003

M. Marwan & Jimmy.P, *Kamus Hukum*, Cet.I, (Reality Publisher,

2009), hlm.506.

Miru Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : Penerbit

PT. Raja Grafindo Persada, 2007

Prodjodikoro Wiryono, *Perbuatan Melangar Hukum*. Sumur Bandung,

1992, hal.50

Rooseno Harjowidigdo, *Perspektif Pengaturan Perjanjian Franchise, Makalah*

Pertemuan Ilmiah Tentang Franchise, Jakarta 1993

R.Setiawan. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1989.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006.

Subekti R. *Aneka Perjanjian*, Bandung :Penerbit Citra AdityaBakti, 1995

Subekti. 1991. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Ketigabelas. Jakarta: PT.

Intermasa.

Subekti.R.*Hukum Perjanjian*,Intermasa,Jakarta,1996

Satrio.J ,*Hukum perikatan tentang hapusnya perikatan bagian I*, Penerbit: PT

Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 4.

Suryo diningrad.RM. *Asas-asas Hukum Perikatan*,Tarsito,Bandung,1985

Widjaya,G. Ray. *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting*,Teoridan

Praktek,Jakarta;Megapolitan,2003,hal.77

B. Perundang-Undangan :

KUHPerdata

C. Internet :

<http://mvpivanaputrashow.blogspot.co.id/2013/03/perjanjian-jual-beli>

menurutkuhperdata.html.Diaksestanggal 09-10-2015 Pukul 20.16 WIB

<https://yunikurniawati1994.wordpress.com/materi-hukum/hukum>

perdata/konsekuensi-hukumdari-wanprestasi/Diaksestanggal 06 April

2016 pukul 16.00 wib

<http://humamlawoffice.blogspot.co.id/2014/04/perbedaan-perbuatan-melawan>

hukum-dan.html?m=1 diaksestanggal 23 April 2016 pukul 15.43 wib

Hukumkompasiana. *BedakanWanprestasiDengan PMH Perbuatan Melawan*

Hukum.<http://hukum.kompasiana.com/2014/04/14/bedakan-wanprestasi>

[dengan-pmh-perbuatan-melawan-hukum-646893.html](http://hukum.kompasiana.com/2014/04/14/bedakan-wanprestasi). diaksestanggal 23

April 2016 Pukul 20.11 wib



P U T U S A N

Nomor : 364/Pdt.G/2013/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama terhadap para pihak dibawah ini, menjatuhkan putusan sebagai berikut antara

ASNIATI, karyawan swasta bertempat tinggal di jalan Bromo/Pancasila No. 88, Lingkungan. VII, Kelurahan Tegal Sari II, Kecamatan Medan Denai, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Yuni Nasution, SH dan Mursalin Nasution, SH, Advokat pada kantor Hukum Ahmad Yni Nst & Rekan yang berkantor di jalan Medan Area Selatan No.A-2/5, kelurahan Medan Area kecamatan medan Area, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juni tahun 2013, Selanjutnya disebut.....Penggugat.

- l a w a n -

Al Azhari, SE, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan Letda Sujono Gg Jateng No. 23 C, Kel Bandar Selamat, kec medan Tembung, selanjutnya disebut.....
.....Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara.

Setelah membaca surat-surat lain yang bersangkutan.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi dalam dipersidangan.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 20 Juni tahun 2013 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri medan tanggal 24 Juni tahun 2013 dibawah nomor register 364/Pdt.G/2013/Pn.Mdn telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat tentang hal-hal sebagai berikut.

1. Bahwa penggugat ada memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln.Bakti Gg. Amaliyah lingkungan VII Kelurahan Tegal Sari II Kecamatan Medan Denai Kota Medan yang luas tanahnya lebih kurang 97,35 M2 (sembilan puluh tujuh koma tiga puluh lima meter bujur sangkar) atau dengan ukuran panjang kurang lebih 16,50 M (enam belas koma lima puluh meter) dan lebar kurang lebih 5,90 M (lima koma sembilan puluh meter) dengan batas – batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan Gang Amaliyah dengan ukuran kurang lebih 5,90 M.
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah P Hutabarat dengan ukuran kurang lebih 5.90 M.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Idris Saragih dengan ukuran kurang lebih 16.50M.
- Sebelah tomir berbatas dengan tanah Nur Rahman dengan ukuran kurang lebih 16,50M.

2. Bahwa tanah/rumah tersebut Penggugat peroleh dari ibu Kandung Penggugat, ibu Rohani dengan cara mengganti ruginya berdasarkan Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No.14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati.SH, Notaris di Medan.

3. Bahwa Penggugat sejak tahun 1984 sudah bekerja di Malaysia sebagai karyawan swasta dan pada bulan Maret 2010 Penggugat menderita sakit yang lumayan parah di Malaysia. Oleh karena perlu uang untuk biaya berobat maka Penggugat bermaksud mau meminjam uang dari abang kandung Penggugat yang bernama Syaiful Amri.S.Sos, maka penggugat menitipkan surat – surat tanah/rumah tersebut kepada Tergugat, yang tidak

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.

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

lain adalah adik kandung Penggugat yang pada waktu sedang berada di rumah Tergugat di Malaysia dan Tergugat memang ada usaha bisnis ke Malaysia sehingga sering bolak balik Medan – Malaysia.

4. Bahwa pada tanggal 27 April 2010 Tergugat datang ke rumah Penggugat di Malaysia dan menyatakan kalau bang Syaiful Amri S.Sos tidak mau meminjamkan uangnya kepada Penggugat. Maka sebagai solusinya Tergugat menyerahkan uangnya untuk penggugat pinjam sejumlah RM 7500 + Rp.9.500.000,- sehingga jumlah keseluruhannya setelah dikurskan ke rupiah menjadi Rp.30.300.000,- (tiga puluh juta tiga ratus ribu rupiah). Setelah uang tersebut Penggugat terima maka Penggugat pun disuruh oleh Tergugat untuk menandatangani selembar kertas yang menurut Tergugat sebagai bukti surat pinjam meminjam. Oleh karena Penggugat sedang dalam keadaan sakit dan Tergugat adalah adik kandung Penggugat, maka tanpa curiga dan tidak membacanya lagi maka Penggugat menandatangani.
5. Bahwa Penggugat mengetahui kalau Surat yang ditandatangani itu adalah Surat Jual Beli Rumah setelah abang kandung Penggugat yang bernama Syaiful Amri datang ke Malaysia menanyakan kenapa rumah itu dijual, bukankah dulu kesepakatannya tidak boleh dijual karena itulah satu – satunya peninggalan orangtua. Ketika Penggugat jelaskan bahwa rumah tersebut tidak ada dijual hanya sebagai jaminan pinjaman, yang pada mulanya mau meminjam uang dari abang dengan jaminan surat tanah dan rumah tersebut tapi abang tidak mau meminjamkannya. Dan kemudian dijelaskan oleh Bang Syaiful Amri.S.Sos bahwa Tergugat tidak ada menyampaikan pesan Penggugat tersebut. Untuk itu Penggugat menahan bang Syaiful Amri S.Sos agar tidak pulang menunggu Tergugat datang karena tidak lama lagi Tergugat akan datang.
6. Bahwa ketika keterangan Bang Syaiful Amri S.Sos tersebut dipertanyakan kepada Tergugat, Tergugat membenarkannya. Maka setelah Penggugat mendapatkan fotokopinya, maka Penggugat memperhatikan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 27 April 2007 tersebut

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.

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

ternyata yang dibeli Tergugat dalam surat tersebut hanyalah rumahnya sedangkan tanahnya tidak ikut dibeli Tergugat. Dan yang menandatangani selain Penggugat dan Tergugat adalah saksi yaitu Marlina, M.Zaid, Rohani dan Nursina sedangkan Lurah maupun Kepala Lingkungan Setempat tidak ikut menandatangani dengan harga sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).

7. Bahwa selain itu, persyaratan jual beli rumah yang termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut sungguh sangat menguntungkan Tergugat yaitu :

- Pihak I (pertama) menjual rumah dengan Pihak II (Kedua) telah disepakati dengan secara cicilan (bertahap)
- Pihak II (Kedua) membayar cicilan sesuai dengan kemampuannya dibuktikan dengan kwitansi
- Pihak II (Kedua) berhak meminta kepada Pihak I agar tukar nama atas surat rumah tersebut atau B.B.N segera dilakukan setelah pembayaran sudah mencapai 50% dari harga jual atau pembayaran telah dibayar sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)
- Pihak I (pertama) berkewajiban menukar nama atas surat rumah tersebut atas nama Pihak II setelah pembayaran Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)
- Perawatan rumah tersebut sudah menjadi tanggung jawab Pihak II dan Pihak II berhak atas sewa rumah tersebut

8. Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut tidak ditentukan batas waktu pembayaran cicilan dan besarnya uang cicilan per bulan atau per tiap pembayaran. Maka ketika itu Penggugat menanyakan perihal penjualan rumah tersebut Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 27 April 2010. Tergugat telah membenarkan isi surat perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tersebut bahwa yang dibeli adalah rumah karena Tergugat membutuhkannya untuk tempat berjualan. Oleh karena Surat Perjanjian Jual Belinya telah ditandatangani dan sembari mengedepankan persuadaraan maka perjanjian jual beli tersebut dengan terpaksa Penggugat setuju dengan ketentuan jangka waktu pencuilannya dibatas hingga tanggal 30 September 2011. Berdasarkan kesepakatan tersebut Tergugat telah mencuilnya sejumlah Rp.73.500.000,- (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Tanggal 27 April 2010 sebesar Rp.30.300.000,-
- Tanggal 29 Juli 2010 sebesar Rp.16.700.000,-
- Tanggal 1 Maret 2011 sebesar Rp.17.500.000,-
- Tanggal 2 Agustus 2011 sebesar Rp. 9.000.000,-

9. Bahwa ketika Tergugat membayar cicilannya pada tanggal 2 Agustus 2011 sebesar Rp.9.000.000,-. Penggugat telah mengingatkannya untuk segera melunasi kekurangannya karena jangka waktu yang disepakati sudah mau habis. Pada saat itu Tergugat berjanji akan melunasinya paling lambat pada tanggal 25 September 2011, tapi setelah itu, Tergugat tidak ada membayar cicilan lagi, pada hal masih sebesar Rp.86.500.000,-. (delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) lagi. Meskipun jangkawaktunya telah habis, Penggugat masih mengingatkan Tergugat untuk melunasinya akan tetapi Tergugat tidak memperdulikannya hingga gugatan aquo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

10. Bahwa oleh karena Penggugat bekerja di Malaysia sehingga tidak sempat lagi untuk mengurus penyelesaian masalah rumah tersebut, maka untuk menindak lanjuti penyelesaiannya, Penggugat kuasakan kepada abang Penggugat yang bernama Syaiful Amri.S.Sos sesuai dengan Surat Kuasa

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.

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

tanggal 30 Oktober 2011 , ternyata tidak juga selesai. Maka pada tanggal 27 Mei 2012 Penggugat telah menyurati Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut, akan tetapi tidak mendapat tanggapan. Oleh karena tidak ditanggapi maka pada tanggal 30 Mei 2012 Penggugat melaporkan Tergugat ke Polresta Medan. Akan tetapi pihak Polresta Medan berpendapat kalau perkara ini masalah perdata sehingga Polisi tidak berwenang untuk menanganinya.

11. Bahwa meskipun berbagai upaya telah diupayakan untuk menyelesaikannya, namun Tergugat menggagapnya seperti angin lalu saja, sehingga Penggugat berkesimpulan kalau Tergugat tidak berniat untuk menyelesaikannya. Selain itu, mengingat yang dibeli Tergugat hanya rumah sedang tanah pertapakannya milik Penggugat. Agar permasalahan ini tidak rancu dan berlarut – larut maka Penggugat memutuskan untuk membatalkan Jual Beli atas rumah tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 April 2010 yang dibuat dibawah tangan. Atas putusan tersebut, Penggugat telah memberitahukannya kepada Tergugat pada bulan Oktober 2012 melalui Surat.

12. Bahwa oleh karena Surat Pembatalan Jual Beli tersebut tidak ditanggapi. Maka pada tanggal 14 Pebruari 2013 Kuasa Hukum Penggugat Ahmad Yuni Nasution SH melalui Suratnya No,17/AYN.S/II/MDN/2013 Perihal Pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 April 2010 telah menyurati Tergugat, yang antara lain berbunyi "*oleh karena saudara tidak menanggapi kedua surat tersebut (surat tanggal 27 Mei 2012 Perihal pengosongan rumah dan pengembalian panjar dan surat Oktober 2012 perihal pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 27 April 210 dan tidak memenuhi kewajiban sudara sesuai dengan surat perjanjian tersebut. Berarti saudara telah mengakui kebenaran surat klien kami tersebut dan dengan demikian telah menyetujui pembatalan tersebut. Namun demikian untuk konfirmasi lebih lanjut kami tunggu jawaban saudara selambat – lambat nya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal pengiriman surat ini*"

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.

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)



13. Bahwa hingga tenggang waktu yang ditentukan untuk itu, tidak juga ditanggapi, berarti Tergugat telah menyetujui pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 April 2010 yang dibuat dibawah tangan tersebut. Maka pembatalan tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal.1266 KUH Perdata yaitu " *syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya* ". Untuk itu dimohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menyatakan Surat Tergugat bulan Oktober 2012 perihal pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 27 April 2010 sah dan berkekuatan hukum serta menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 April 2010 yang dibuat secara dibawah tangan batal demi hukum.

14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang ingkar janji (wanprestasi) tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materil maupun moril sebesar Rp.553.333.332,- (lima ratus lima puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil.

- Bahwa sejak rumah tersebut dibeli, maka yang mengelolanya adalah Tergugat dengan menyewakannya Rp.3.000.000,- per tahun dan 1 (satu) kios tempat berjualan yang disewakan sebesar Rp.7.000.000,-. Secara lisan disepakati hasil sewanya dibagi dua oleh Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak pernah diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat. Sewa rumah sejak bulan Februari 2007 s/d 2010 Maret 2010 atau selama \pm 38 (tiga puluh delapan) bulan sebesar Rp.15.833.333,- setelah dibagi dua/dikeluarkan bagian Tergugat.
- Kompesasi sewa rumah yang tidak dapat Penggugat nikmati bulan Oktober 2011 s/d bulan Juni 2013 (hingga perkara aquo didaftarkan dikepanitaeraan Pengadilan Negeri Medan) atau selama \pm 21 (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh satu) bulan. Jika dihitung berdasarkan berdasarkan sewa tersebut diatas yaitu Rp.10.000.000,- per tahun maka kerugian materil Penggugat adalah sebesar Rp.17.499.999,-

b. Kerugian Moril

- akibat perbuatan Tergugat yang telah melecehkan hak – hak Penggugat sehingga membuat persaan tidak tenang. Oleh karena sifatnya yang inmateril sehingga sulit untuk menominalkannya, maka memadai jika ditetapkan sebesar Rp.500.000.000,-

15. Bahwa oleh karena Penggugat telah membatalkan penjualan rumah tersebut, maka Penggugat tidak menuntut pembayaran lagi terhadap kekurangan bayar atas pembayaran pembelian rumah tersebut secara mencicil sebesar Rp.86.500.000,- lagi. Untuk itu dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 27 April 2010 batal demi hukum dengan membebani Penggugat mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp.73.500.000,- dikurangi kerugian materil Penggugat sebesar Rp.53.333.332,- (lima puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) atau sebesar Rp.20.166.668,- (dua puluh juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah).

16. Bahwa agar gugatan ini tidak sia – sia, maka dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jamininan (conservatoir beslag) atas rumah terperkara yang terletak di Jln. Bakti Gg. Amaliyah lingkungan VII Kelurahan Tegal Sari II Kecamatan Medan Denai Kota Medan.

17. Bahwa tidak tertutup kemungkinan Tergugat tidak mengindahkan putusan dalam perkara aquo. Maka untuk itu dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan terhitung sejak tanggal putusan ini berkekuatan hukum tetap.

18. Bahwa oleh karena gugatan aquo didasarkan pada bukti – bukti yang autentik, maka dimohon kehadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi.

19. Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas dimohonkan kehadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya – biaya yang timbul pada semua tingkat peradilan dalam perkara aquo.

Berdasarkan dalil – dalil yuridis yang telah dikemukakan diatas, dimohon kehadapan bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan suatu hari persidangan untuk itu seraya memanggil para pihak untuk menghadirinya dan selanjutnya memutus yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No.14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati.SH, Notaris di Medan sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan Surat Penggugat pada Oktober 2012 Perihal Pambatlan surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 April 2010 sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
5. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tanggal tanggal 27 April 2010 batal demi hukum.

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.

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

6. Menyatakan rumah yang terletak di Jln.Bakti Gg. Amaliyah lingkungan VII Kelurahan Tegal Sari II Kecamatan Medan Denai Kota Medan sah milik Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
8. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No.14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati.SH, Notaris di Medan dan Akta Pelepasan Hak dan Penyerahan Ganti Rugi tanggal 12 Juni 1989 No. 88/3/A.PH-GR/M/1989 yang dikeluarkan oleh Bapak Drs. Afifuddin Lubis, Camat Medan Denai.
9. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian materil dan moril sebesar Rp.553.333.332,- (lima ratus lima puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah)
10. Membebani Penggugat untuk mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp. Rp.20.166.668,- (dua puluh juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah).- setelah dipotong kerugian Materil Penggugat.
11. Menghukum tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan untuk mematuhi putusan dalam perkara aquo terhitung sejak berkekuatan hukum tetap.
12. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.
13. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan sah dan berharga.

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.

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)



14. Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan serta merta meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi.

15. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya Ahmad Yuni Nasution, S.H sedangkan untuk Tergugat datang Kuasa Hukumnya Satriadi, SH, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 10 Juli tahun 2013.

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan SEMA RI No 1 tahun 2008, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak melalui penyelesaian Mediasi dan atas permintaan para pihak, menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator dari Pengadilan Negeri medan dan setelah bermusyawarah menunjuk sdr Baslin Sinaga SH, MH sebagai mediator dan hasil dari laporan Mediator menyatakan mediasi gagal, selanjutnya dibacakan gugatan dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada gugatan semula dan tidak ada perubahan.

Menimbang bahwa dalam persidangan selanjutnya kuasa hukum Tergugat mengajukan jawaban pada tanggal 5 february tahun 2014 sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

TENTANG GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

- Bahwa Penggugat pada gugatannya halaman 2 angka 4 menyatakan :

“Bahwa pada tanggal 27 April 2010 Tergugat datang kerumah Penggugat di Malaysia dan menyatakan kalau bang Syaiful Amri, S.Sos tidak mau meminjamkan uangnya kepada Penggugat. Maka sebag solusinya Tergugat menyerahkan uangnya untuk Penggugat pinjam dan seterusnya” ;

- Bahwa Penggugat pada gugatannya halaman 2 angka 5 menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa Penggugat mengetahui kalau surat yang ditandatangani itu rumah adalah surat jual beli rumah setelah abang kandung Penggugat yang bernama Syaiful Amri datang ke Malaysia menanyakan kenapa rumah itu di jual, dan seterusnya”;

- Bahwa dalam hal ini dalil gugatan Penggugat sangatlah kacau dan kabur karena telah mencampur adukkan dalil-dalil dalam perkara aquo, dimana satu sisi mendalilkan hubungan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, namun disisi lain mendalilkan hubungan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang objeknya tanah dan bangunan sesuai dengan Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 14 tertanggal 08 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Uswati, SH., sehingga gugatan Penggugat tersebut tidaklah berdasarkan hukum (vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 3534 K/Sip/1984 tanggal 29 Februari 1986).
- Bahwa selain dari pada itu Penggugat di dalam posita maupun petitum gugatannya mendalilkan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* namun Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan terperinci perbuatan *wanprestasi* mana yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, dimana jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya antara Penggugat dengan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010, Tergugat tidak ada melakukan *wanprestasi* terhadap isi dalam perjanjian tersebut.
- Bahwa patut untuk diketahui *wanprestasi* timbul dari persetujuan (*agreement*) sehingga untuk mendalilkan suatu objek hukum telah *wanprestasi* harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 1320 KUHPerdata** :

“supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat : kesepakatan yang mengikat dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang”.
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat *in casu* sangatlah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

Berdasarkan seluruh uraian argumentasi yuridis dalam eksepsi diatas, telah cukup alasan bagi Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini berkenan menerima seluruh eksepsi Tergugat tersebut dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa hal-hal yang terurain dalam eksepsi, mohon dianggap secara *mutatis mutandis* termuat dan diulangi kembali dalam pokok perkara dibawah ini.
- Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya, terkecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
- Bahwa benar Penggugat ada memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bakti Gg. Amaliyah Lingkungan VII Kelurahan Tegal Sari II Kecamatan Medan Denai Kota Medan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 14 tanggal 08 Februari 2007 oleh Notaris Sri Uswati, SH, dimana tanah dan bangunan tersebut telah Penggugat jual kepada Tergugat berdasarkan surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010.
- Bahwa tidak benar Penggugat memerlukan biaya untuk berobat kemudian menitipkan surat-surat tanah/rumah tersebut kepada Tergugat untuk diserahkan kepada abang Penggugat yang juga merupakan abang Tergugat, yang benar adalah Penggugat membutuhkan uang untuk biaya pengurusan anak Penggugat yang sedang tersangkut masalah hukum di Malaysia kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat agar membeli tanah dan bangunan milik Penggugat yang berada di Jl. Bakti Gg. Amaliyah Lingkungan VII Kelurahan Tegal Sari II Kecamatan Medan Denai dengan harga Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*).
- Bahwa dikarenakan permintaan Penggugat tersebut Tergugat menyanggupi untuk membelinya dengan cara pembayaran secara cicilan, hal ini telah disetujui oleh Penggugat dan untuk itu dibuatlah surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010, kemudian Tergugat menyerahkan uang panjar

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.

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

sejumlah RM 7500 + Rp. 9.500.000,- kalau ditotal sejumlah **Rp. 30.300.000,- (tiga puluh juta tiga ratus ribu rupiah)** secara tunai kepada Penggugat dan kemudian Penggugat menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut, jadi tidak benar rumah tersebut sebagai jaminan pinjaman dari Penggugat.

- Bahwa benar Penggugat tidak mengetahui isi surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 tersebut karena Penggugat sendiri telah membacanya dan sepakat dengan isi yang tercantum serta menandatangani surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 tersebut, dan untuk menguatkan surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tersebut diketahui juga oleh saksi-saksi sebagaimana berikut:
 1. Marlina (Isteri dari Tergugat)
 2. M. Zaid (suami dari Penggugat)
 3. Rohani (orang tua kandung dari Penggugat dan Tergugat)
 4. Nursina (mertua dari Tergugat)
- Bahwa tidak benar Penggugat hanya menjual rumah saja sedangkan tanah bangunan tersebut tidak dijual kepada Tergugat, dalil Penggugat ini sangatlah mengada-ada dan tidak masuk akal, fakta hukumnya dalam surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 tersebut sangat jelas ditulis pada poin ke-2 bahwa objek jual beli tersebut adalah tanah dan bangunan sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Notaris Sri Uswati, SH (vide Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 14 tanggal 08 Februari 2007), jadi yang dibeli bukanlah rumahnya saja namun termasuk juga tanahnya, hingga sekarang Tergugat masih menempati tanah dan rumah di Jl. Bakti Gg. Amaliyah Lingkungan VII Kelurahan Tegal Sari II Kecamatan Medan Denai tersebut.
- Bahwa Tergugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, meskipun tidak ditentukan batas waktu dan besarnya uang cicilan Tergugat tetap melakukan kewajibannya untuk mencicil sebagaimana yang telah ditentukan dalam surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010, hal ini dapat dilihat dalam kuitansi sebagai berikut :

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.

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

1. Kuitansi tertanggal 27 April 2010 sebesar.....Rp. 30.300.000,-
2. Kuitansi tertanggal 22 Juli 2010 sebesar.....Rp. 16.700.000,-
3. Kuitansi tertanggal 01 Maret 2011 sebesar.....Rp. 17.500.000,-
4. Kuitansi tertanggal 02 Agustus 2011 sebesar.....Rp. 9.000.000,-

Rp. 73.500.000,-

(tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)

- Bahwa tidak benar Penggugat telah mengingatkan Tergugat untuk segera melunasi kekurangan pembelian tanah dan bangunan karena waktunya telah berakhir, patut untuk diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah menyepakati secara lisan jangka waktu penyicilan dibatasi hingga tanggal 30 September 2011, semua itu tidaklah benar karena cicilan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010.
- Bahwa dengan tidak disangka-sangka oleh Tergugat ketika Tergugat hendak membayarkan cicilan berikutnya ternyata Penggugat tidak bersedia menerima cicilan dari Tergugat tersebut dengan berbagai macam alasan yang dicari-cari oleh Penggugat untuk tujuan membatalkan perjanjian.
- Bahwa tindakan Penggugat yang ingin membatalkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 secara sepihak tidaklah berdasarkan hukum karena bertentangan dengan **Pasal 1338 KUHPerdota :**

“semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

Berdasarkan seluruh uraian argumentasi yuridis diatas, telah cukup alasan bagi Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo berkenan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**niet onvankelijk verklaard**).

DALAM REKONPENSI

- Bahwa segala dalil yang diuraikan didalam jawaban konpensi dianggap termaktub dalam gugatan rekonpensi ini, dan oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi.
- Bahwa Penggugat d.r/Tergugat d.k dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Penggugat d.k/Tergugat d.r berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut.
- Bahwa dengan itikad baik Penggugat d.r/Tergugat d.k pada tanggal 27 April 2010 telah membeli sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya dari Penggugat d.r/Tergugat d.k dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap, kemudian kesepakatan jual beli antara Penggugat d.r/Tergugat d.k dengan Tergugat d.r/Penggugat d.k tersebut dituangkan dalam surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 dan diketahui oleh saksi-saksi.
- Bahwa surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 yang dibuat oleh Penggugat d.r/Tergugat d.k dengan Tergugat d.r/Penggugat d.k telah sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 tersebut adalah sah.
- Bahwa Penggugat d.r/Tergugat d.k sebagaimana yang diuraikan dalam dalil konpensi sama sekali tidak pernah melakukan *wanprestasi*, namun sebaliknya Tergugat d.r/Penggugat d.k lah yang telah melakukan *wanprestasi* karena tidak mau menerima cicilan pembayaran berikutnya dari Penggugat d.r/Tergugat d.k, bahkan Tergugat d.r/Penggugat d.k tidak bersedia lagi menerima pelunasan dari Penggugat d.r/Tergugat d.k sebesar Rp. 86.500.000,- (*delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah*) tersebut.
- Bahwa ternyata alasan Tergugat d.r/Penggugat d.k ingin membatalkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010 tersebut karena Tergugat d.r/Penggugat d.k akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak

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.

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

pengusaha Developer dengan harga yang lebih tinggi yang kemudian nantinya akan dibangun ruko-ruko di areal tersebut, perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang demikian sangatlah merugikan bagi Penggugat d.r/Tergugat d.k.

- Bahwa atas gugatan yang telah diajukan oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan dalam perkara *aquo* adalah merupakan suatu penghinaan dan pencemaran nama baik Penggugat d.r/Tergugat d.k, dimana harga diri dan nama baik Penggugat d.r/Tergugat d.k sebagai usahawan dimata rekan bisnis dan dimata masyarakat menjadi ternoda sehingga menurunkan reputasi dan prestige dari Penggugat d.r/Tergugat d.k dan telah merugikan diri Penggugat d.r/Tergugat d.k.
- Bahwa disamping itu oleh karena adanya kerugian moril yang diderita Penggugat d.r/Tergugat d.k adalah wajar menurut hukum apabila Tergugat d.r/Penggugat d.k dihukum untuk membayar ganti rugi moril sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) yang wajib dibayar oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k.
- Bahwa untuk merehabilitasi nama baik Penggugat d.r/Tergugat d.k yang telah tercemar tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara *aquo* agar didalam putusan nantinya supaya menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk meminta maaf kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k dengan pernyataan maaf yang beritanya dimuat melalui 2 (dua) surat kabar yaitu surat Kabar/Harian "**WASPADA**" dan Surat Kabar/Harian "**ANALISA**" terbitan Medan selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran minimal 15 cm x 20 cm yang bunyi dan isinya sebagai berikut :

PERNYATAAN MAAF

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

ASNIATI, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Bromo/Pancasila No. 88 Lingkungan VII Kelurahan Tegal Sari II Kecamatan Medan Denai Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dengan ini secara tegas menyatakan meminta maaf kepada :

AL AZHARI, SE., Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Letda Sujono Gg. Jateng No. 23 C Kelurahan Bandar Selamat Kecamatan Medan Tembung Kota Medan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena kekhilafan/kesalahan saya dalam mengajukan gugatan perkara perdata No. 364/Pdt.G/2013/PN.Mdn di Pengadilan Negeri Medan sehingga telah mengalami kerugian moril. Saya berjanji bahwa hal tersebut tidak akan terulang kembali.

Medan,.....

Hormat saya,

(ASNIATI)

- Bahwa gugatan rekompensi dari Penggugat d.r/Tergugat d.k ini didasarkan fakta-fakta hukum yang sah dan karenanya sangat beralasan jika putusan dalam rekompensi dinyatakan sebagai putusan *uit voerbaar bij voorraad*.

Berdasarkan dalil-dalil argumentasi yang telah dikemukakan diatas, telah cukup beralasan apabila Penggugat d.r/Tergugat d.k mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat kiranya berkenan memberikan putusan yang pada pokoknya berbunyi :

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat d.r/Tergugat d.k untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat d.r/Tergugat d.k sebagai pembeli yang beritikad baik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berkekuatan huku Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 April 2010.
4. Menyatakan Tergugat d.r/Penggugat d.k telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).
5. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk menerima pelunasan dari Penggugat d.r/Tergugat d.k sebesar Rp. 86.500.000,- (*delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah*).
6. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar kerugian moril yang diderita oleh Penggugat d.r/Tergugat d.k sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
7. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk meminta maaf kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k yang beritanya dimuat melalui surat kabar yang telah ditentukan untuk itu.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini *uit voerbaar bij voorraad*.

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 12 Februari tahun 2014 dan Kuasa Hukum Tergugat mengajukan Duplik tanggal 26 Februari tahun 2014.

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Kuasa hukum Penggugat telah mengajukan bukti surat kepersidangan berupa foto copy yang telah diberi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.

1. Fotocopi surat surat perjanjian jual beli tertanggal 27 april tahun 2010, tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 1.
2. Foto copi akta penglepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi, tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 2.
3. Foto copi kwitansi panjar pembelian rumah tanggal 27 April 2010, tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 3.
4. Foto copi kwitansi cicilan pembayaran pembelian rumah tanggal 22 juli 2010, tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tada P-4.
5. Foto copi kwitansi tentang cicilan pembelian rumah tanggal 01 Maret 2011, tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda P-5.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copi kwitansi cicilan rumah tanggal 02-08-2011, tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6.
7. Foto copi surat kuasa tanggal 20 Oktober 2011 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7.
8. Foto copi surat kepada Al Azhari SE bin Hasan Basri, perihal pengosongan rumah dan pengembalian uang panjar tertanggal 27 Mei 2012 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-8.
9. Foto copi perihal pembatalan surat perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 27 april 2010, telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9.
10. Foto copi surat kepada Bapak Kapolresta Medan perihal mohon perlindungan hukum tanggal 27 Mei 2012, telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-10.
11. Foto copi surat kepada Sdr Al Azhari SE, perihal Pembatalan surat perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 27 April 2010, telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-11.

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan saksi dan saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan tata cara agamanya masing-masing yang pada pokoknya sebagai berikut.

Saksi 1 nama Suwardi.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah Para pihak, baru mengetahui setelah kakak Penggugat yang bernama Syaiful amri pernah memperlihatkan kepada saksi foto copi surat jual beli rumah antara Penggugat dan tergugat.
- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Kakak Penggugat dan berkeinginan berdiskusi tentang bagaimana system jual beli.
- Bahwa pada waktu saksi melihat foto copi jual beli tersebut, saksi melihat tidak seimbang, karena system pembayarannya besar dan waktu tidak ditentukan dan setelah pembayaran 50 % baru bisa balik namakan.
- Bahwa sekitar tahun 2011 saksi bersama kakak Penggugat yang bernama Syaiful Amri sedang duduk-duduk di warung kopi dan kemudian tiba-tiba melihat Tergugat lewat dan dipanggil oleh syaiful amri, setelah itu Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendatangi dan Syaiful Amri menanyakan macam mana itu jual beli itu dan kemudian Tergugat pergi, setelah itu kakak Penggugat minta tolong kepada saksi untuk mendatangi Tergugat di rumahnya.

- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat di pajak (pasar) dan bertanya bagaimana masalah jual beli itu dan Tergugat mengatakan tidak usah ikut campurlah bilang sama Syaiful Amri kalau mau ikut campur pakai surat kuasa.
- Bahwa saksi tidak tahu tentang Tergugat melakukan pembayar pembelian rumah.
- Bahwa yang mempunyai rumah tersebut Penggugat.

Saksi 2 nama Acmad Muchairi.

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara para pihak tentang masalah jual beli rumah.
- Bahwa permasalahannya tentang cicilan rumah yang dibayar belum lunas Tergugat minta baik nama atas rumah tersebut dan Penggugat keberatan atas hal itu.
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa banyak dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat tentang pembayar rumah.
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi saksi tidak membacanya.
- Bahwa saksi membenarkan bukti T-4.
- Bahwa sepengetahuan saksi, jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal Sari II kecamatan Medan Denai Kota Medan.
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat telah melunasi jual beli tersebut.
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi, tanah dan rumah dijual seharga Rp 160.000.000, dan baru dibayar Tergugat sejumlah Rp 63.000.000.

Menimbang bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dalil bantahannya, kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copi surat perjanjian jual beli tanggal 27 april 2010 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-1.
2. Foto copi Akta pelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi No 14 tanggal 08 februari 2007, telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-2.
3. Foto copi kwitansi tanggal 27 April 2010 sebagai panjar pembelian rumah dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-3.
4. Foto copi kwitansi tanggal 22 Juli 2010 tentang cicilan pembelian rumah dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4.
5. Foto copi kwitansi tentang cicilan pembelian rumah tanggal 01 maret 2011 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-5.
6. Foto copi kwitansi tentang cicilan rumah tanggal 02-08-2011 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-6.
7. Foto copi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tanggal 04 januari 2010 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-7.
8. Foto copi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tanggal 03 September 2012 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-8.
9. Foto copi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tanggal 06 Pebruari 2013 dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-9.

Menimbang bahwa kuasa hukum Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi.

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 7 mei tahun 2014 dan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan.

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, haruslah dianggap termasuk dan merupakan dalam bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

TENTANG HUKUMNYA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang gugatan kabur (obscuur libel).

Menimbang bahwa Tergugat dalam eksepsinya mengemukakan bahwa dalil gugatan Penggugat telah mencampur adukkan dalil-dalil dalam perkara aquo, disatu sisi mendalilkan hubungan hukum pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat dan di satu sisi lain mendalilkan hubungan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang objeknya tanah dan bangunan dan selain itu Penggugat baik dalam posita dan petitum mendalilkan Tergugat telah melakukan wan prestasi, namun Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan terperinci perbuatan wan prestasi mana yang telah dilakukan Tergugat kepada Penggugat.

Menimbang bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dalam repliknya menyatakan apa yang Penggugat kemukakan adalah latar belakang atau kausalitas terjadinya jual beli rumah tersebut, yang pada awalnya tidak berniat untuk dijual, melainkan digadaikan saja dan dari poin kedua dan ketiga perjanjian jual beli tersebut jelas dinyatakan pembayaran secara mencicil (bertahap) sesuai dengan kemampuan pihak kedua, oleh karena jangka waktu tidak ada, maka secara lisan disepakati jangka waktu pencicilannya hingga tanggal 30 september 2011.

Menimbang bahwa setelah memperhatikan eksepsi dari Tergugat dan jawaban dalam replik dari Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi dari Tergugat telah masuk dalam ruang lingkup pokok perkara yang seharusnya akan dibuktikan dalam acara pembuktian dalam pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat haruslah ditolak.

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah
-. Bahwa benar Penggugat ada memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah Lingkungan VII kelurahan Tegalsari II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecamatan Medan Denai kota Medan dan telah dijual kepada Tergugat berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 27 April 2010.

- bahwa tidak benar Penggugat memerlukan biaya untuk berobat, akan tetapi Penggugat membutuhkan uang untuk biaya pengurusan anak Penggugat yang tersangkut masalah hukum di Malaysia dan Penggugat minta kepada Tergugat untuk membeli tanah dan rumah yang berada di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII, kelurahan Tegalsari II kecamatan Denai kota Medan dengan harga Rp 160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah), dengan cara pembayaran secara cicilan.

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, maka kepada Penggugat dibebankan untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 283 Rbg dan sebaliknya Tergugat dapat mengajukan bukti lawan.

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan 11 surat bukti yaitu P-1 sampai dengan P-11 dan 2 orang saksi yaitu Suwardi dan Achmad Muchairi dan untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan 9 surat bukti yaitu T- 1 sampai dengan T- 9 dan Tergugat tidak mengajukan saksi.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat sebagai berikut.

Menimbang bahwa yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu petitum ke 2 gugatan Penggugat yaitu menyatakan Akta pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi No. 14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati, SH Notaris di medan sah dan berkekuatan hukum.

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegalsari II kecamatan medan Denai Kota Medan dengan luas tanah lebih kurang 97.35 M2 dengan ukuran panjang 16.50 M dan lebar kurang lebih 5.90 m yang diperoleh dari Ibu kandung Penggugat dengan cara ganti rugi berdasarkan akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi No. 14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Uswanti, SH, Notaris di Medan.

Menimbang bahwa dalam persidangan Penggugat tidak dapat mengajukan surat bukti P- 2 aslinya, akan tetapi setelah memperhatikan bukti T-2, bukti mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intinya sama dengan bukti P-2, oleh karena itu bukti P-2 harus dianggap sebagai alat bukti yang sah.

Menimbang bahwa bukti P- 2 adalah surat bukti tentang Pengelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi antara Nyonya Rohani dengan Nyonya Asniati yang dituangkan dalam suatu akta Notaris yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

Menimbang bahwa oleh karena bukti P-2 dikeluarkan dan dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Petitum ke 2 Gugatan Penggugat beralasan haruslah dikabulkan.

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Petitum ke 4 yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi).

Menimbang bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat dalam posita No 9 menyatakan bahwa ketika Tergugat membayar cicilannya pada tanggal 2 Agustus 2011 sebesar Rp 9.000.000, Penggugat telah mengingatkan untuk segera melunasi kekurangannya, karena jangka waktu disepakati telah habis dan Tergugat berjanji akan melunasinya paling lambat pada tanggal 25 September 2011.

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya pada halaman 3 alinia 4 menyatakan tidak benar Penggugat telah mengingatkan Tergugat untuk segera melunasi kekurangan pembelian tanah dan bangunan, karena jangka waktunya telah berakhir dan Penggugat dengan Tergugat tidak pernah disepakati secara lisan jangka waktu penyicilan dibatasi hingga tanggal 30 September 2011.

Menimbang bahwa memperhatikan bukti P-1= T-1 yaitu tentang perjanjian jual beli antara Asniati binti hasan basri (penggugat) sebagai pihak I (pertama) dengan Al Azhari, SE bin Hasan basri (Tergugat) sebagai pihak ke 2 (kedua), hal mana pihak pertama dan pihak kedua telah mengadakan jual beli sebuah rumah yang terletak di lingkungan VII kelurahan Tegal sari II.

Menimbang bahwa di dalam perjanjian jual beli tersebut (bukti P-1. T-1), dalam salah satu dictumnya menyatakan Pihak I (pertama) menjual rumah dengan pihak II (kedua) telah disepakati dengan secara cicilan (bertahap) dan pihak ke 2 membayar cicilan sesuai dengan kemampuannya dibuktikan dengan kwitansi.

Menimbang bahwa dari bukti P-3, P-4, P-5 dan P-6 dan dari bukti T-3, T-4, T-5, dan T- 6, yaitu tentang bukti kwintasi pembayaran cicilan rumah, terbukti telah terjadi pembayaran cicilan pembelian rumah dari Tergugat kepada Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak 4 kali dari bulan April tahun 2010 dan pembayaran yang dilakukan Tergugat Terakhir pada bulan Oktober 2011.

Menimbang bahwa setelah memperhatikan serta meneliti secara saksama bukti P-6 dan T- 6, di dalam bukti tersebut dinyatakan kekurangannya Rp 65.000.000 dibayar setelah Hari Raya dan Rp 80.000.000,. dibayar 2 tahun lagi.

Menimbang bahwa meskipun dalam hal jual beli rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II, kecamatan medan Denai, Kota Medan tidak ditentukan kapan pembayaran terakhirnya (bukti P-1.T-1), akan tetapi dari bukti P-6,T-6,ternyata telah ditentukan tenggang waktu pembayaran terakhir 2 tahun lagi dari tanggal 02-08-2011.

Menimbang bahwa dalam persidangan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tidak dapat mengajukan surat bukti asli dari bukti P-6 dan bukti asli ada ditangan Tergugat dan dari bukti T-6 sama dengan bukti P-6 yaitu tentang kwitansi pembayaran cicilan rumah yang ditanda tangani oleh Penggugat pada tanggal 02-08-2011.

Menimbang bahwa oleh karena bukti P-6 sama dengan bukti T-6 dan bukti T-6 telah diterima oleh Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah mengakui secara diam-diam isi dari bukti P-6, T-6 yaitu tentang kekurangannya Rp 65.000.000,. dibayar setelah hari raya dan Rp 80.000.000., dibayar 2 tahun lagi.

Menimbang bahwa meskipun dalam perjanjian jual beli sebuah rumah (P-1. T-1) tidak ditentukan batas waktu akhir pembayarannya, akan tetapi dari bukti P-6, T-6, telah ditentukan pembayaran Rp 80.000.000,. dibayar 2 tahun lagi dan apabila dihitung bukti P-6 ditanda tangani oleh Penggugat pada tanggal 2 bulan Agustus tahun 2011 dan seharusnya pada bulan Agustus tahun 2013 Tergugat telah membayar kekurangan pembayaran pembelian rumah tersebut kepada Penggugat, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan Tergugat tidak memenuhi apa yang tercantum dalam bukti P-6, T-6, pada hal dalam hal ini Tergugat telah menerima bukti P- 6 dari Penggugat yang secara diam-diam telah membenarkan isi dari bukti tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam bukti P-6.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum ke 4 gugatan Penggugat yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji beralasan, maka haruslah dikabulkan.

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ke 5 yaitu menyatakan surat perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 27 April 2010 batal demi hukum.

Menimbang bahwa memperhatikan dan meneliti bukti P-1 dan Bukti T-1 tentang perjanjian jual beli, ternyata dalam perjanjian tersebut tidak ditentukan batas waktu pembayaran cicilan harga rumah yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Menimbang bahwa dalam pasal 1266 KUHPerdara menyatakan,

- . Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
- . Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.
- . Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan.

Menimbang bahwa dari bukti P-1 dan bukti T-1 tidak ditentukan jangka waktu pembayaran pembelian rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII, kelurahan Tegal sari II, kecamatan Medan Denai, Kota Medan dan

Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi), maka demi kepastian hukum dalam perjanjian jual beli rumah tersebut, maka majelis hakim menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1, T- 1), atas sebuah rumah pada tanggal 27 April 2010 dinyatakan batal.

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai petitum ke 6 yaitu menyatakan rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah Lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan sah milik Penggugat.

Menimbang bahwa dalam petitum ke 5 gugatan Penggugat telah dinyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebuah rumah yang dibuat pada tanggal 27 April 2011 telah dinyatakan batal dan mengenai rumah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan tergugat yang sekarang ini dikuasai oleh Tergugat, oleh karena itu menyatakan rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan sah milik Penggugat.

Menimbang bahwa rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan dalam proses perkara ini dibawah kekuasaan Tergugat dan perjanjian jual belinya

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.

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

dinyatakan batal, maka Petitum ke 7 yaitu menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong berasal haruslah dikabulkan.

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada halaman 2 nomor 3 yang menyatakan bahwa Penggugat sejak tahun 1984 sudah bekerja di Malaysia sebagai karyawan swasta dan pada bulan Maret 2010 Penggugat menderita sakit yang lumayan parah di Malaysia, oleh karena perlu uang untuk biaya berobat, maka Penggugat bermaksud mau meminjam uang dari abang kandung Penggugat yang bernama Syaiful Amri, S.Sos, maka Penggugat menitipkan surat-surat tanah/ rumah kepada Tergugat yang tidak lain adalah adik kandung Penggugat yang pada waktu sedang berada di rumah Tergugat di Malaysia dan tergugat memang ada usaha bisnis ke Malaysia sehingga seing bolak balik medan- Malaysia.

Menimbang bahwa setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan dalam persidangan, ternyata surat bukti T-2 aslinya berada di tangan Tergugat.

Menimbang bahwa bukti T-2 yaitu tentang Pengelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi antara Nyonya Rohani dengan Nyonya Asniati yang dibuat dihadapan Notaris Sri Uswati, SH dengan Akte No 14 (empat belas) tanggal 08 Februari 2007.

Menimbang bahwa oleh karena perjanjian jual beli sebuah rumah telah dinyatakan batal dan bukti T-2 berada dalam pada Tergugat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menghukum Tergugat untuk mengembalikan Akta Pengelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi No 14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati, SH, Notaris di Medan.

Menimbang bahwa mengenai Akta Pengelepasan Hak dan penyerahan ganti rugi tanggal 12 Juni 1989 No. 88/3/A.PH-GR/M/1989 yang dikeluarkan oleh Bapak Drs Affudin Lubis, Camat Medan Denai.

Menimbang bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Tergugat, tidak ada satupun bukti tentang Akta penglepasan Hak dan penyerahan ganti rugi No 88/3A.PH-GR/M1989, maka oleh karena itu haruslah ditolak

Menimbang bahwa dalam posita 10 gugatan Penggugat yang menyatakan membebaskan Penggugat untuk mengembalikan uang tergugat sebesar Rp 20.166.668, (dua puluh juta seratus enam puluh enam tiga raus tiga puluh tiga ratus tiga puluh dua rupiah) setelah dipotong kerugian Materil Penggugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa memperhatikan bukti T- 3.T- 4, T- 5 dan T-6 yaitu tentang kwitansi pembayaran cicilan rumah, terbukti bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran 4 kali cicilan rumah.

Menimbang bahwa dari bukti T3 sampai dengan bukti T-6 yaitu bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat telah membayar kepada Penggugat dengan jumlah Rp. 73.500.000, (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).

Menimbang bahwa karena perjanjian jual beli dinyatakan batal dan Penggugat telah menerima uang dari Tergugat sejumlah Rp 73.500.000,, maka Penggugat dihukum untuk mengembalikan uang Tergugat sejumlah Rp 73.500.000, (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai petitum 9 gugatan Penggugat sebagai berikut.

Menimbang bahwa dalam petitum ke 7 Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan dalam proses perkara ini dibawah kekuasaan Tergugat dan perjanjian jual belinya dinyatakan batal, maka menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.

Menimbang bahwa oleh karena dalam petitum ke 7 telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas, maka apabila Tergugat tidak menyerahkan rumah kepada penggugat dalam keadaan baik dan kosong yang terletak di jalan Bakti Gg Amalyah Lingkungan VII Kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai Kota Medan, maka Tergugat dihukum untuk untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan untuk memenuhi isi putusan dalam perkara aquo, terhitung sejak Tergugat ditegur (annmaning) untuk melaksanakan isi putusan ini.

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum 3 gugatan Penggugat.

Menimbang bahwa memperhatikan bukti P- 9 tentang pembatalan surat perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 27 April 2010.

Menimbang bahwa oleh karena bukti P-9 dibuat Penggugat secara sepihak, sedangkan dalam hal ini perjanjian jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat belum dinyatakan batal, maka berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum ini tidak berdasar, haruslah ditolak.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa mengenai petitum ke 13 tentang sita jaminan yang diajukan Penggugat, oleh karena tidak diletakan sita jaminan, maka haruslah ditolak.

Menimbang bahwa dalam petitum 14 menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan serta merta meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi.

Menimbang bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang diminta dalam petitum 14 ini belum memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 191 RBg, oleh karena itu petitum tersebut tidak berdasar haruslah ditolak.

Menimbang bahwa mengenai bukti-bukti surat yang tidak ada hubungan langsung dengan perkara ini, maka harus dikesampingkan.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI.

Menimbang bahwa esensi pokok gugatan Rekonpensi adalah dengan itikat baik Penggugat Rekonpensi pada tanggal 27 April 2010 membeli sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya dari Tergugat Rekonpensi dengan kesepakatan harga Rp 160.0000.000 (seratus enam puluh juta rupiah) daan pembayarannya secara bertahap (cicilan) dan ditunagkan dalam surat perjanjian jual beli tertanggal 27 April 2010.

Menimbang bahwa sebaliknya Tergugat Rekonpensi menolak dalil aquo, dengan dasar sejak Pembayaran cicilan tanggal 2 Agustus 2011 sebesar Rp 9.000.000 (Sembilan juta rupiah), Penggugat Rekonpensi tidak pernah membayar cicilan pembayaran pembelian rumah tersebut dan telah berulang kali Tergugat Rekonpensi meminta untuk melunasi, akan tetapi Penggugat Rekonpensi tidak menghiraukannya.

Menimbang bahwa dengan adanya penyangkalan Tergugat Rekonpensi aquo, maka menurut hukum Penggugat Rekonpensi harus membuktikan dalilnya dan sebaliknya Tergugat Rekonpensi dapat mengajukan bukti lawan. (Tegen bewijs).

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dasar gugatannya, Penggugat Rekonpensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda PR-1 sampai dengan dengan PR -11 dan tidak mengajukan saksi dan sebaliknya Tergugat Rekonpensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat yang diberi tanda TR-1 sampai dengan TR-11 dan mengajukan 2 orang saksi.

Menimbang bahwa segala hal-hal yang terurai dalam fakta hukum dan penilaian hukum dalam konpensi secara mutatis muntandis berlaku pula dalam pertimbangan dan penilaian hukum dalam Rekonpensi ini.

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Petitum dari gugatan Penggugat Rekonpensi.

Menimbang bahwa akan dipertimbangkan terlebih dahulu petitum 3 yaitu menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual beli tertanggal 27 April 2010.

Menimbang bahwa dalam posita Penggugat Rekonpensi dalam halaman 4 alinia 5 menyatakan bahwa surat perjanjian jual beli tertanggal 27 April 2010 yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi telah sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Undang-undang sebagaimana ketenyuan dalam fasal 1320 KUHPerdara.

Menimbang bahwa memperhatikan bukti PR-1 tentang surat perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi atas sebuah rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII, kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai, kota Medan.

Menimbang bahwa bukti PR-1,TR-1, telah dinilai dan dipertimbangkan dalam gugatan pokok yang menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1.T-1) atas sebuah rumah pada tanggal 27 April 2010 dinyatakan batal.

Menimbang bahwa oleh karena bukti PR-1, TR-1 telah dinyatakan batal, maka petitum ke 3 tidak berdasar, haruslah ditolak.

Menimbang bahwa dengan tidak terbuktinya petitum ke 3 gugatan Rekonpensi, maka sepanjang tuntutan-tuntutan lainnya irelevan untuk dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum, karenanya tuntutan-tuntutan tersebut haruslah dikesampingkan.

Menimbang bahwa dengan ditolak dan dikesampingkannya tuntutan Penggugat Rekonpensi, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Nihil.

Meperhatikan ketentuan hukum dan Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Meyatakan Akta Pengelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi No. 14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati, SH, Notaris di Medan sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji (Wan prestasi).
4. Menyatakan surat Perjanjian jual beli di bawah tangan tanggal 27 April 2010 batal sejak putusan ini diucapkan.
5. Menyatakan rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan sah milik Penggugat.
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Akta Pengelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No. 14 tertanggal 18 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati, SH, Notaris di Medan.
8. Membebani Penggugat untuk mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp 73.500.000, (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan untuk memenuhi isi putusan dalam perkara aquo, terhitung sejak Tergugat ditegur (annmaning) untuk melaksanakan putusan ini.
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

DALAM REKONPENSI.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI/DALAM REKONPENSI.

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.

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

- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 726.000, (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari senin **tanggal 9 Juni tahun 2014**, oleh kami **FIRMAN,SH** sebagai Hakim Ketua, **FAUZUL HAMD, SH, MH** dan **JULIUS PANJAITAN, SH, MH** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu **tanggal 11 Juni tahun 2014** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh NAHWAN ZUNAIDI, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat .

Hakim-Hakim Anggota,

FAUZUL HAMD, SH, MH.

JULIUS PANJAITAN, SH, MH.

Hakim Ketua,

F I R M A N, SH.

Panitera Pengganti,

NAHWAN ZUNAIDI, SH