



**P U T U S A N**  
**Nomor : 100/PDT/ 2014/PT.MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**Pengadilan Tinggi Medan** yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Drs. JUNAIDI**, umur 48 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl.Kemudi No.28 Lingkungan VII Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

**L A W A N**

**KHAIRIAH**, lahir di Tanjung Balai 08 Juni 1963, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Komodor Laut Yos Sudarso No.53 Kelurahan Mabar Kecamatan Medan Deli Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **HENDRICK PARLAUNGAN SOAMBATON,SH., PARTO JOGI MANAHAN MARPAUNG, SH, dan SUTAN POSMA HASIOLAN, SH.** Advokat/ Pengacara, dari kantor "HP SOAMBATON, SH. & REKAN", beralamat Jln.HM.Said No. 20/124 Kampung Durian Medan, yang berhak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Februari 2013, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**D A N**

**HAIDIR**, umur 56 tahun, pekerjaan Wiraswasta,alamat di Jl.Deli No.15 A Lingkungan IV Kelurahan Belawan I Kecamatan Medan Belawan Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 1 dari 18 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

### TENTANG DUDUK PERKARA

**Menimbang**, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 18 FEBRUARI 2013, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah Register nomor : 88/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 18 Februari 2013 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, pada tanggal 26 September 2008, Penggugat membeli Sebidang tanah seluas  $\pm$  135 M2 (seratus tiga puluh lima meter persegi) berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanent yang terletak di Jl. Kemudi No. 28 Lingkungan VII Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan yang beralaskan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2027 (dua ribu dua puluh tujuh) dari Tergugat seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), serta Penggugat membeli Sebidang tanah seluas  $\pm$  8.351 M2 (delapan ribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di Jl. A. Sani Muthalib (dalam gang) Kelurahan Terjun Kecamatan Medan Marelan Kota Medan yang beralaskan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2123 (dua ribu seratus dua puluh tiga) dari Turut Tergugat seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
2. Bahwa oleh karena Penggugat belum mempunyai uang untuk membayar Pajak Penjualan dan Pajak Pembelian maka jual beli tanah milik Tergugat dan Turut Tergugat dilakukan secara Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang tercantum di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 242 Tertanggal 26 September 2008 yang dibuat Notaris Sopar Siburian,SH,SpN dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 241 Tertanggal 26 September 2008 yang dibuat Notaris Sopar Siburian,SH,SpN;

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 2 dari 18 Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Maret 2011 sertifikat hak milik nomor 2027 telah dibalik nama pemegang hak dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan pada tanggal 27 Desember 2010 dan sertifikat hak milik nomor 2123 telah dibalik nama pemegang hak dari atas nama Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat ;
4. Bahwa setelah dilakukan Pengikatan Jual Beli Tanah dan rumah yang dahulunya milik Tergugat dan Turut Tergugat, sekitar bulan September 2008 Tergugat menghubungi Penggugat via hand phone yang bertepatan Penggugat berada di Malaysia, dalam rangka urusan bisnis, untuk menyewa tanah / rumah yang dahulunya milik Tergugat dan tanah yang dahulunya milik Turut Tergugat selama 3 (tiga) Tahun dan disepakati secara lisan sewa tanah / rumah dahulunya milik Tergugat'seharga Rp. 7.500.000,- ( tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per tahun dan sewatanah dahulunya milik Turut Tergugat seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) per taboo. Total harga sewa rumah dan tanah dahulu milik Tergugat dan Turut Tergugat selama 3 (tiga) Tahun adalah Rp. 157.500.000,- (sertus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
5. Bahwa masa sewa tanah dan rumah adalah terhitung dari tanggal 26 September 2008 sampai dengan tanggal 26 September 2011 dan Tergugat melakukan pembayaran uang sewa secara mencicil melalui tranfer uang ke rekening Bank Central Asia (BCA) maupun Bank Rakyat Indonesia, (BRI) milik Penggugat;
6. Bahwa terhitung masa sewa dari tanggal 26 September 2008 sampai dengan tanggal 26 September 2011 Tergugat baru membayar uang sewa rumah dan tanah tersebut sebesar Rp. 156.800.000,- (seratus lima puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) dan masih terhutang atas sewa rumah dan tanah tersebut sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah);
7. Bahwa setelah jatuh tempo masa sewa rumah dan tanah Penggugat berusaha untuk menghubungi Tergugat agar membayar sisa sewa dan jika tidak diperpanjang sewa tanah

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 3 dari 18 Halaman

### 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 rumah Tergugat supaya menyerahkan serta mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat Tersebut ;

8. Bahwa Tergugat selanjutnya menyerahkan tanah yang dahulunya milik Turut Tergugat namun tanah / rumah yang dahulu milik Tergugat tetap ditempati Tergugat dan tidak lagi membayar uang sewa rumah hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 7.500.000,- ( tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) per tahim bejalan ;
9. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat bahwa pada tanggal 27 Januari 2012 Tergugat membuat Laporan ke POLRESTA MEDAN bahwa Penggugat diduga melakukan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan dan atau Pemerasan sebesar Rp, 191.800.000,- (seratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) dan Turut Tergugat sebagai saksi dalam pengaduan Tergugat tersebut ;
10. Bahwa dari hasil Penyelidikan Penyidik POLRESTA MEDAN didapat keterangan bahwa uang yang ditranfer Tergugat ke Rekening BeA dan BRI milik Penggugat sebesar Rp. 156.800.000,- (seratus lima puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagai uang sewa rumah dan tanah dahulu milik Tergugat dan Turut Tergugat yang menurut hitungan Tergugat sebesar Rp. 191.800.000,- (seratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) adalah pembayaran bunga hutang / pinjaman uang Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,(lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat ;
11. Bahwa dari Keterangan Penyidik POLRESTA MEDAN menerangkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengakui jual beli tanah dan rumah kepada Penggugat dan uang jual beli tanah dan rumah dahulu milik Tergugat dan Turut Tergugat adalah merupakan **pinjaman uang tanpa didukung bukti surat perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat;**
12. Dengan demikian perbuatan Tergugat tidak melakukan pembayaran sisa uang sewa rumah tanah selama 3 (tiga) tahun

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 4 dari 18 Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) dan tidak lagi melakukan pembayaran uang sewa rumah setelah masa sewa habis adalah perbuatan Wan Prestasi;

13. Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat dan perbuatan Turut Tergugat ingkar / tidak mengakui terhadap perjanjian yang dituangkan didalam Akta Perikatan Jual Beli nomor 242 dan nomor 241 masing - masing tertanggal 26 September 2008 adalah perbuatan Wan Prestasi;

Berdasarkan uraian - uraian tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk memanggil para Pihak dan menentukan hari persidangan untuk itu dan selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatar Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan perbuatan Tergugat untuk tidak melunasi sisa uang sewa rumah dan tanah yang dahulu milik Tergugat dan Turut Tergugat selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) adalah perbuatan Wan Prestasi
3. Menyatakan perbuatan Tergugat dan perbuatan Turut Tergugat ingkar / tidak mengakui terhadap perjanjian yang dituangkan didalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 242 dan nomor 241 masing - masing tertanggal 26 September 2008 adalah perbuatan Wan Pre stasi ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang atas sisa uang sewa rumah dan tanah selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per tahun kepada Penggugat yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat terhitung dari tanggal 26 September 2011 sampai gugatan didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebesar Rp 2, x Rp. 7.500.000,- = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 5 dari 18 Halaman

#### 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

6. Memerintahkan Tergugat agar segera mengosongkan serta menyerahkan tanah dan rumah milik Penggugat yang disewa Tergugat yang terletak di Jl. Kemudi No. 28 Lingkungan VII Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Majelis Hakim dalam segala Tingkat Peradilan;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul in casu untuk segala tingkat pemeriksaan Peradilan;

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 6 Mei 2013 dipersidangan berbunyi sebagai berikut :

1. Tergugat dan Turut Tergugat menolak segala dalil-dalil dan tuntutan hukurn Penggugat dalam pokok perkara ini, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, sebagaimana Tergugat uraikan lebih lanjut dibawah ini ;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 2 menyebutkan :  
" .... Pada tanggal 26 September 2008, Pengugat membeli sebidang tanah seluas  $\pm 135$  M2 (seratus tiga puluh lima meter persegi) berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanent yang terletak di jalan kemudi Nomor 28 Lingkungan VII Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan yang beralas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2027 (dua ribu dua puluh Tujuh) dari Tergugat seharga Rp. 150. 000. 000,- (seratus lima puluh juta rupiah), serta Pengugat membeli sebidang tanah seluas  $\pm 8351$  m2, yang terletak di jalan A. Sani Muthalib, (dalam gang) Kelurahan Terjun Kecamatan Medan Marelan Kota Medan, yang beralas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2123 (dua ribu seratus dua puluh tiga) dari Turut Tergugat seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus limapuluh juta rupiah) "
3. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat membantah dengan tegas dalil yang disampaikan Penggugat di atas, saat itu Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyadari perjanjian yang dibuat oleh

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 6 dari 18 Halaman





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dengan Penggugat adalah Pengikatan Jual Beli, sebab keadaan Tergugat dan Turut Tergugat yang sangat mendesak memerlukan uang untuk biaya pengobatan istri Turut Tergugat yang saat itu dalam keadaan sakit parah, keadaan demikian kemudian dimanfaatkan oleh Penggugat melalui kemanakan Tergugat ENDA PUTRA LUBIS (Pegawai Bank BRI -dimana Penggugat adalah nasabah dari Enda Putra Lubis), yang betjanji dapat membantu Tergugat dan Turut Tergugat mendapat pinjaman melalui Bank BRI tersebut, akan tetapi sebelum Pinjaman dari BRI disetujui dan dapat diperoleh, maka Tergugat dan Turut Tergugat dapat meminjam terlebih dahulu kepada Penggugat;

4. Bahwa kemudian Tergugat dan Turut Tergugat menerirna pinjaman dari Pengguat sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dengan jaminan sertifikat Tergugat dan Turut Tergugat yaitu SHM Nomor 2027 a.n Dr. Junaidi (ie. Tergugat) dan SHM Nomor : 2123 a.n Haidir (ie. Turut Tergugat);
5. Bahwa kenyataannya atas pinjaman Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) tersebut, Penggugat memotong langsung pinjaman tersebut dengan dalih Jasa (bunga) sebesar 7 % dari pinjaman pokok yang jumlahnya sebesar Rp. 35.000.000,- (*tiga puluh lima juta rupiah*), sehingga Tergugat dan Turut Tergugat hanya menerima uang pinjaman setelah dipotong bunga sebesar Rp. 465.000.000,- (*empat ratus enam puluh lima juta rupiah*) ;
6. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat selalu berusaha untuk membayar pinjamanya terse but kepada Penggugat setiap bulannya hingga total pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat dan turut Tergugat mencapai Rp. 191.800.000,- (*seratus Sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah*) ;
7. Bahwa dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 242 tanggal 26 September 2008 antara Drs. Junaidi (ic Tergugat) dengan Khairiah (ie. Penggugat) dan Aleta Pengikatan Jual Beli Nomor 241 tanggal 26 September 2008, antara Haidir (ie. Turut Tergugat) dengan Penggugat yang kesemuanya dibuat di hadapan SOPAR SIBURIAN, S.H., Notaris di Medan, dilakukan

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 7 dari 18 Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas dalam keadaan tidak berimbang antara kepentingan Tergugat dan Turut Tergugat dengan Penggugat adalah merupakan perbuatan yang bersifat *proforma* belaka yang tidak dibenarkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor :461 KIPDT/1984 ;
8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang disampaikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat di atas maka jelaslah apa yang didalilkan tergugat tersebut tidak sesuai dengan fakta yang terjadi sehingga haruslah **ditolak** ;
  9. Bahwa dalam gugatan Penggugat Point 2 dan point 3 mendalilkan yang pada pokoknya menyebutkan : " ... oleh karena Penggugat belum mempunyai uang untuk membayar Pajak Pembelian maka jual beli rumah dilakukan dengan Pengikatan Jual-Beli .... , selanjutnya pada tanggal 11 Maret 2011 Sertifikat Hak Milik Nomor 2027 telah dibaliknamakan dar; nama Tergugat menjadi nama Penggugat, dan Pada tang gal 27 Desember 2010 SHM Nomor 2123 telah dibalik namakan dari Turut Tergugat menjadi atas mana Penggugat" ;
  10. Bahwa baliknama SHM Nomor 2027 yang dilakukan Penggugat berdasarkan Pengikatan Jual-Beli Nomor 242, dan baliknama SHM Nomor 2123 dilakukan Penggugat berdasarkan Pengikatan Jual-Beli Nomor 241, yang keduanya didibuat dihadapan SOPAR SIBURIAN, S.H., Notaris dan PPAT di Medan, didalamnya terdapat Kuasa mutlak sebagai mana disebut dalam Pasal 8, dan Pasal 10, akta Nomor 242 dan Aleta Nomor 241 di atas ;
  11. Bahwa selanjutnya Pasal 10 Akte Pengikatan Jual - Beli Nomor 241, dan 242 menyebutkan : " .... Kuasa-kuasa yang disebut da/am akta ini tidak dapat ditarik (dicabut) kembali karena merupakan bagian ;
  12. Bahwa dalarn Diktum Kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalarn Negeri Nomor Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah menyebutkan : "*Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa* ;

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 8 dari 18 Halaman

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri R1 No. 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982, melarang pengesahan "Akta Kuasa Mutlak" yang menyangkut pengalihan hak atas tanah, sehingga apa yang dilakukan Penggugat telah bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku ;
14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan di atas, jelaslah dalil yang penggugat sampaikan telah bertentangan dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga haruslah **ditolak** ;
15. Bahwa selanjutnya pada point 4 halaman 2 gugatan, Penggugat mendalilkan:  
*"bahwa setelah dilakukan Pengikatan jual beli tanah dan rumah yang dahulunya milik Tergugat dan Turut Tergugat, sekitar bulan September 2008, Tergugat menghubungi Penggugat via Handpone yang bertepatan penggugat berada di Malaysia dalam rangka urusan bisnis, untuk menyewa tanahrumah yang dahulunya milik Tergugat dan tanah yang dahulunya milik Turut Tergugat selama 3 tahun dan disepakati secara lisan sewa tanahrumah dahulunya milik tergugat seharga Rp. 7.500.000,- (tujuhjuta lima ratus ribu rupiah) per-tahun, dan sewa tanah dahulunya milik Turut Tergugat seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh limajuta rupiah) pertahun, total harga sewa rumah dan tanah dahulu milik Tergugat dan Turut Tergugat selama 3 tahun adalah Rp. 157.500.000,- (seratus limapuluh tujuhjuta lima ratus ribu rupiah);*
16. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat di atas adalah dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal, sebab Tergugat tidak pernah menghubungi Penggugat dan membuat kesepakatan penyewaan rumah dan tanah milik Tergugat dan Turut Tergugat secara lisan kepada Penggugat sebagaimana Pengugat dalilkan di atas, *quod non* Tergugat pernah menghubungi Penggugat pada bulan September 2008, hanya membicarakan pembayaran cicilan hutang Tergugat dan Turut Tergugat, sebab mana mungkin kesepakatan lisan dapat dibuat antara Tergugat dan Penggugat saja tanpa melibatkan Turut Tergugat, padahal akibat kesepakatan tersebut muncul

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 9 dari 18 Halaman



kewajiban Turut Tergugat, apalagi kesepakatan tersebut hanya dibicarakan via \ Telepon, sedangkan Tergugat dan Turut tergugat serta Penggugat sarna-sarna tinggal di kota Medan, dan sangat memungkinkan sekali untuk bertemu dan membicarakan hal tersebut secara jelas ;

17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan di atas, jelaslah dalil yang penggugat sampaikan mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hnkum sehingga haruslah **ditolak** ;

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tegugat dan Turut Tergugat sampaikan pada point 3, Point 4, Point 5, halaman 2, Point 6, Point 7, Point8, halaman 3 dan Point 11 halaman 4 di atas , maka jelaslah dalil yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya pada point 5, Point 6, Point 7 halaman 3 adalah dalil yang tidak dapat dibenarkan sehingga haruslah **ditolak** ;

19. Bahwa selanjutnya pada Point 8 halaman 3 gugatan Penggugat mendalilkan:

*"..... Tergugat selanjutnya menyerahkan tanah yang dahulunya milik Turut Tergugat namun tanahlrumah yang dahulu milik Tergugat tetap ditempati Tergugat dan tidak lagi membayar uang sewa rumah hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sehingga Penggugat megalami kerugian sebesar 7.500.000,- (tujuhjuta lima ratus ribu rupiah) per-tahun berjalan" ;*

20. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat yang menyebutkan : *"Tergugat telah menyerahkan tanah milik Turut Tergugat"* tidaklah masuk aka! dan mengada-ada sebab Tergugat tidak berhak atas tanah milik Turut Tergugat sehingga Tergugat juga tidak mungkin menyerahkan tanah yang bukan miliknya kepada Penggugat ;

21. Bahwa Turut Tergugat juga sangat keberatan atas dalil yang disampaikan Penggugat tersebut, dan Turut Tergugat juga tidak pernah menyerahkan tanah miliknya kepada Penggugat, sebab hutang Turut Tergugat tidak sebanding dengan nilai jaminan hutang Turut Tergugat yaitu tanah milik Turut Tergugat *a quo*;

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 10 dari 18 Halaman



22. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan di atas, jelaslah dalil yang penggugat sampaikan mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum sehingga haruslah **ditolak**;
23. Bahwa apa yang Penggugat dalam gugatannya pada Point 9 halaman 3, Point 10 point 11 halaman 4 pada pokoknya menyebutkan : " *Tergugat dan Turut Tergugat telah melaporkan Penggugat Ire POLRESTA MEDAN atas dugaan melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan dan/atau Pemerasaan, dan uang Tergugat dan Turut Tergugat dengan cara transfer melalui Ire rekening Bank RCA dan RRI milik Penggugat adalah bayaran bunga hutang/pinjaman u.13."!!f.. Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan tidak mengakui jual-beli tanah dan rumah kepada Penggugat dan uang jual-beli tanah dan rumah Tergugat dan Turut Tergugat adalah pinjaman uang kepada Penggugat ;*
24. Bahwa sebagaimana Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan di atas *essensi* dari permasalahan antara Penggugat dan Tergugat serta Tumt Tergugat adalah masalah pemakaian/ hutang uang Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan bunga 7 % per-bulan dan sebagai jaminannya Sertifikat tanah milik Tergugat dan Turut Tergugat, hal ini dibuktikan dengan pemotongan langsung bunga/jasa uang Penggugat tersebut sebesar Rp. 35.000.000,- sehingga Tergugat dan Turut Tergugat hanya menerima uang sebesar Rp. 465.000.000,- (empat ratus enam puluh limajuta rupiah) akan tetapi kemudian Penggugat dengan memanfaatkan situasi Tergugat dan Turut Tergugat dengan ~ bantuan sdr Enda Putra Lubis membuat 2 Akta Pengikatan Jual beli sebagaimana kami sampaikan terdahulu, dan berdasarkan 2 Akte tersebut kemudian Penggugat membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat ;
25. Bahwa atas tindakan Penggugat dan saudara Enda Putra Lubis Tergugat dan Turut Tergugat sangat keberatan dan melaporkan tindakan Enda Putra Lubis dan Penggugat tersebut

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 11 dari 18 Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke POLREST A Kota Medan atas dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan dan/atau Pemerasan sebagaimana Surat Tanda Bukti Laporan Polisi Nomor : STBLI240/1/2012IRESTA MEDAN, tanggal 27 Januari 2012;

26. Bahwa sampai saat ini Pengaduan atas dugaan melakukan tindak pidana tersebut masih diproses oleh pihak dan berwajib, dengan meminta keterangan beberapa saksi dan dari penyelidikan berikut gelar perkara yang telah dilakukan, dan selanjutnya dilanjutkan ketahap penyidikan;
27. Bahwa selanjutnya dalam gugatannya Point 12 halaman 4 Penggugat mendalilkan :  
" ..... perbuatan Tergugat tidak melakukan pembayaran sisa uang sewa rumah tanah selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) dan tidak lagi ." melakukan pembayaran uang sewa rumah setelah masa sewa habis adalah perbuatan wan prestasi" ;
28. Bahwa dari uraian Tergugat dan Turut Tergugat di atas jelas menyebutkan tidak pernah menyewa rumah dan tanah miliknya sendiri sehingga dalil yang disampaikan Penggugat di atas adalah dalil yang me~ada:ada dan sudah seharusnya **ditolak** ;

### DALAM REKONVENSI

29. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat d.k.l.Penggugat d.r dan Turut Tergugat d.k. / Penggugat d.r di bagian "Dalam Konvensi" di atas, mahan dianggap merupakan satu kesatuan dan telah diulang kembali keseluruhannya di bagian "Dalam Rekonvensi" ini, sehingga Para Penggugat d.r. tidak perlu mengulangi satu persatu dalil posita yang telah dikemukakannya di bagian "Dalam Konvensi" di atas pada bagian "Dalam Rekonvensi " di bawah ini ;
30. Bahwa Para Penggugat d.r memiliki tanah dan rumah yang masing-masing terletak di jalan Kemudi Nomor 28 Lingkungan VII Kelurahan Tanah Enam Ratus, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2027, dan tanah yang terletak di Jalan A. Sani Muthalib (dalam

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 12 dari 18 Halaman

#### 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

- gang), Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2123 ;
31. Bahwa kedua SHM tersebut kemudian dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat d.r.! Penggugat d.k. atas hutang yang masing masing sebesar :
1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2027 merupakan jaminan hutang yang jumlahnya sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) ;
  2. Sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2123 merupakan jaminan hutang yang jumlahnya sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*);
32. Bahwa hutang Para Penggugat d.r. (yang besarnya Rp, 500.000.000,- *-lima ratus juta rupiah*) kemudian ditetapkan oleh Penggugat bunganya sebesar 7 % atau sama dengan Rp. 35.000.000 (*tiga puluh lima juta rupiah*) per-bulan, dan terhadap bunga/jasa bulan pertama langsung di potong pokok hutang ;
33. Bahwa kemudian dengan memanfaatkan keadaan Para Penggugat d.r. kemudian Tergugat d.r. membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 242 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 241 yang keduanya tertanggal 26 September 2008, serta di buat dihadapan SOP AR SIBURIAN,S.H., Notaris di Medan ;
34. Bahwa berdasarkan kedua Akta tersebut kemudian Tergugat d.r. kemudian membaliknamakan kedua SHM milik para Penggugat d.k. menjadi atas nama Tergugat d.r. ;
35. Bahwa atas tindakan Tergugat d.r. kemudian para Penggugat d.r. keberatan dan melaporkannya ke POLRESTA MEDAN dengan sebagaimana Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : STBLI240fII2012IRESTA MEDAN, tanggal 27 Januari 2012 atas dugaan melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan dan/atau Pemerasan yang saat ini prosesnya di tingkat penyidikan ;
36. Bahwa dalam Pasal 1321 KUHPerdara disebutkan ;  
*tiada sepakat yang sah itu diberikan karena kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau tipu daya.*

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 13 dari 18 Halaman





37. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 1328 KUHPerdata menyatakan :

*"Tipu daya merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.*

38. Bahwa berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata dan Pasal 1328 KUHPerdata di atas maka pantas dan berdasar hukum kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Menyatakan : Akte Pengikatan Jual-Beli Nomor : 242 dan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor : 241. yang keduanya dibuat dihadapan SOP AR SIBURIAN Notaris di Medan, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum ;

39. Bahwa dengan dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum Akte Pengikatan Jual-Beli Nomor : 242 dan Akte Pengikatan Jual-Beli Nomor : 241, tertanggal 26 Januari 2008, maka balik nama yang dilakukan Tergugat d.r. terhadap kedua SHM *a quo* bertentangan dengan hukum, karenanya Pantas dan beralasan hukum kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Menyatakan batik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2123 Dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2027 yang dilakukan Tergugat d.r. , cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum ;

40. Bahwa disamping itu balik nama yang dilakukan Penggugat juga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI No. 594/4931 AGR, tanggal 31 Maret 1982 sebagai mana Pengguat dr. sebutkan pada Point 10, Point 11 dan Point 12, pada Jawaban Dalam Konpensasi di atas ;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*)

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 14 dari 18 Halaman





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan tanggal 31 Oktober 2013 nomor : 88/Pdt.G/2013/PN.Mdn, yang amarnya sebagai berikut :

## **Dalam Konvensi.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat untuk tidak melunasi sisa uang sewa rumah dan tanah yang dahulu milik Tergugat dan Turut Tergugat selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp.700.000.- (tujuh ratus ribu rupiah). adalah perbuatan wanprestasi.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat ingkar / tidak mengakui terhadap perjanjian yang dituangkan didalam Akta Pengikatan Jual beli Nomor 242 dan Nomor 241 masing-masing tanggal 26 September 2008 adalah perbuatan wanprestasi.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang atas sisa uang sewa rumah dan tanah selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp 700 000.- (tujuh ratus ribu rupiah).
6. Memerintahkan Tergugat agar segera mengosongkan serta menyerahkan tanah dan rumah milik Penggugat yang disewa Tergugat yang terletak di Jl Kemudi no 28 Lingkungan VII Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Majelis Hakim dalam segala tingkatan peradilan.
8. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

## **Dalam rekonsensi.**

Menolak gugatan Para Penggugat d.r/Tergugat dan Turut Tergugat d.k untuk seluruhnya.

## **Dalam konvensi dan Rekonsensi.**

Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat d,k/Para Penggugat d.r secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp.996.000.- (Sembilanratus sembilanpuluh enam ribu rupiah).

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 15 dari 18 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Membaca :

1. Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri yang disampaikan kepada Tergugat dan kepada Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 26 Nopember 2013;
2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, bahwa Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya ZAINAL IKHWAN, SH. menerangkan bahwa pada tanggal 9 Desember 2013, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 31 Oktober 2013 nomor : 88/Pdt.G/2013/PN.Mdn tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, menerangkan bahwa pada tanggal 20 Januari 2014, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 21 Januari 2014 dan tanggal 21 Februari 2014, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

**Menimbang**, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa dalam perkara ini meskipun Pembanding semula Tergugat mengajukan banding, akan tetapi tidak ada mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui secara pasti

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 16 dari 18 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa yang menjadi keberatannya terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama;

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 31 Oktober 2013 nomor : 88/Pdt.G/2013/PN.Mdn, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 31 Oktober 2013 nomor : 88/Pdt.G/2013/PN.Mdn dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

**Menimbang**, bahwa karena Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

**Memperhatikan** pasal 142 RBg dan pasal-pasal lainnya dari Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan Kitab Undang Hukum Perdata serta pasal-pasal peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 31 Oktober 2013 nomor : 88/Pdt.G/2013/PN.Mdn, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 17 dari 18 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari **Senin**, tanggal **11 Agustus 2014**, oleh kami, RIDWAN S. DAMANIK, S.H., sebagai Hakim Ketua, EDHI SUDARMUHONO, S.H., dan HERU PRAMONO, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN, tanggal 5 Mei 2014, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **12 Agustus 2014**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota, serta PANGGABEAN RAMBE, S.H., sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

dto

dto

1. **EDHI SUDARMUHONO, S.H.**  
**S.H.**

**RIDWAN S. DAMANIK,**

dto

2. **HERU PRAMONO, S.H.M.Hum.**

PANITERA PENGGANTI,

dto

**PANGGABEAN RAMBE,**

**S.H.**

## Perincian biaya:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1. Materai .....            | Rp 6.000,-                                    |
| 2. Redaksi.....             | Rp 5.000,-                                    |
| 3. <u>Pemberkasan .....</u> | <u>Rp 139.000,-</u>                           |
| Jumlah .....                | Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Putusan nomor : 100/PDT/2014/PT.MDN  
Halaman 18 dari 18 Halaman