



P U T U S A N

Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **RITA HANDAYANI**, Lahir di Medan, pada tanggal 27 April 1980 atau berumur 43 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan, Jalan Kapten M. Basri BA Nomor 108, Kelurahan Glugur Darat II, Kecamatan Medan Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271066704800004, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

2. **RIJUNA DEWI**, Lahir di Medan pada tanggal 7 Juli 1983 atau berumur 40 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat Komplek Perumahan Villa Johor Blok D Nomor 8 VIII Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271064707830007, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam ini memberi kuasa kepada ERWINSYAH DIMYATI LUBIS, S.H., M.H., Dr. OK.ISNAINUL, S.H. M.H., dan DATUK ZULFIKAR, S.H. Advokat yang berkantor pada LAW OFFICE ERWINSYAH DIMYATI LUBIS, S.H., M.H. & ASSOCIATES beralamat di Jl. A.H. Nasution No. 7 Medan dan/atau Jalan Karya Wisata No. 63 B Kelurahan Pangkalan Mansyur Kecamatan Medan Johor Kota Medan Telp. 061-7875967 Ect. 121 Hp. 081361613780 yang bertindak sendiri maupun bersama-sama selaku kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. Nomor 261/Penk.Perd/2024/PN Mdn tanggal 25 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

LAWAN

1. **TIMBANG SIANIPAR**, Lahir di Tapanuli Utara pada tanggal 07 November 1942 atau berumur 81 Tahun, Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Sei



Serayu Nomor 43, Kelurahan Babura Sunggal,
Kecamatan Medan Sunggal, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk Nomor 1271020711420001, selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. ROTUA HOTNIDA SIMANJUNTAK, lahir di
Tapanuli Utara, pada tanggal 07 Juli 1950 atau
berumur 73 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat
tinggal di jalan Sei Serayu Nomor 43, Kelurahan
Babura Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota
Medan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :
1271024707500002, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II;

3. GORDON ELIWON HARIANJA, NOTARIS
S.K Menteri Kehakiman & Hak Azasi Manusia R.I,
No.C-1404.HT.03.01 – Tahun 2002 Tanggal 28
Oktober 2002 dan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) SK. Kepala BPN RI No. 21 – XVII -2006
Tanggal 18 Desember 2006, Berkantor : Jalan Amal
Luhur, No.24 Medan, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT III;

4. KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN,
beralamat di Jalan STM Sitirejo II Kecamatan medan
Amplas Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Januari
2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan
pada tanggal 25 Januari 2024, dalam Register Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn,
telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Abdul
Jalil yang telah meninggal dunia pada tanggal 07 Juli 2019 yang terdiri
dari (Penggugat I dan Penggugat II adalah anak dari Almarhum Abdul
Jalil) sebagaimana dalam surat pernyataan ahli waris , dibuat dibawah
tangan, bermaterai cukup, tertanggal 30 Juli 2019 dan diketahui oleh
kepala kelurahan Tanjung Mulia Hilir tertanggal 30 Juli 2019 dibawah
nomor : 70/SPAW/TMH/VII/2019 dan diketahui oleh Camat Medan Deli,
Tertanggal 08 Agustus 2019 dibawah Nomor : 930/269/SPAW/VIII/2019 ;

Halaman 2 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



2. Bahwa Almarhum Abdul Jalil adalah pemilik atas sebahagian dari sebidang tanah / disebut Kebun Rambutan yaitu bidang tanah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih $\pm 8.169 \text{ m}^2$ (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi), dari luas keseluruhan seluas kurang lebih $\pm 20.360 \text{ m}^2$ (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang telah dibagi-bagi kepada ahli waris yang lain (dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Pembagian Harta Warisan Alm.H.M. Turki No.23 Tanggal 21 November 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Darmiana Lubis,SH), berikut segala sesuatu yang berada, terdapat, tumbuh dan berdiri diatas tanah tersebut yang terletak di jalan Komodor Laut Yos Sudarso, kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara ;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang di legalisasi tanggal 13 Juni 2013 Nomor: 1.614/LEG/2013 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H yang berkantor di Jalan Amal Luhur Nomor 24 di Medan, telah terjadi jual beli Tanah / disebut Kebun Rambutan yaitu bidang tanah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih $\pm 8.169 \text{ m}^2$ (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi) sebagaimana yang disebut dalam point 2 diatas antara Abdul Jalil dengan Rotua Hotnida Simanjuntak (Tergugat II) ;
4. Bahwa dalam perjanjian telah disepakati oleh kedua belah pihak harga jual beli objek tanah tersebut yakni seharga Rp 7.760.550.000,- (Tujuh Miliar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan dibagi dalam 3 (tiga) tahap pembayaran yakni : Tahap I (pertama) Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayarkan setelah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli pada tanggal 13 Juni 2013, Tahap II (kedua) sebesar Rp 1.880.275.000,- (satu miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang selambatnya dibayarkan 45 (empat puluh lima) hari setelah pembayaran tahap pertama dan tahap III (ketiga) sejumlah Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
5. Bahwa dalam tahap-tahap pembayaran yang tersebut pada point 4 (empat) di atas, tahap I (pertama) terealisasi sesuai dengan waktu yang di perjanjikan, dan pada tahap kedua tidak terealisasi sesuai dengan waktu yang di perjanjikan yakni 45 (empat puluh lima) hari setelah pembayaran tahap I (pertama), melainkan terealisasi pada tanggal 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2018 dengan pembayaran sebesar Rp 1.880.275.000,- (satu miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

6. Bahwa pada tanggal 04 April 2018 antara Abdul Jalil dengan Tergugat I membuat perubahan dan penambahan perjanjian atas perjanjian tanggal 13 juni 2013 dan dilegalisasi oleh legalisasi tanggal 04 April 2018 Nomor: 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H yang berkantor di jalan Amal Luhur Nomor 24 di Medan, yang mana perubahan tersebut menyebutkan bahwa Tergugat II memberikan kuasa secara lisan sebagai suami istri kepada Tergugat I untuk melakukan Jual Beli atas Objek tanah kepada Abdul Jalil ;

7. Bahwa perjanjian tanggal 04 april 2018 juga merubah isi pasal 1 tentang syarat-syarat dan ketentuan pembayaran terutama pada pembayaran tahap III (ketiga) dimana pada perjanjian awal (tanggal 13 Juni 2013) menyatakan bahwa "pembayaran tahap III (ketiga) dibayarkan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah pembayaran tahap II (kedua) dan apabila tidak dibayarkan oleh pihak kedua (Tergugat I) maka pembayaran tahap sebelumnya yang sudah terlaksana akan hangus dan Pihak II (Tergugat 1) akan melepaskan haknya atas objek tanah jual beli", pada perjanjian tanggal 04 april 2018 dirubah menjadi " Pembayaran tahap III (ketiga) akan dibayarkan oleh Pihak II (Tergugat I) setelah SK permohonan hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan ;

8. Bahwa perjanjian tanggal 04 April 2018 juga merubah isi pasal 2 dari perjanjian tanggal 13 Juni 2013 yang sebelumnya menerangkan tentang apabila pihak II (Tergugat I) tidak melakukan pembayaran tahap III (ketiga) dan melepaskan haknya atas objek tanah jual beli maka pihak pertama (Abdul Jalil) dapat mengalihkan objek tanah jual beli kepada pihak lain dengan sepengetahuan Pihak II (Tergugat I), dirubah menjadi "guna terlaksananya perjanjian maka kedua belah pihak sepakat mendahului dipenuhinya syarat jual beli dan dibuat dan ditandatangani akta peralihan hak di depan Notaris / PPAT dan sehubungan dengan hal itu proses permohonan hak milik atas tanah di BPN dibuat ke atas nama Pihak II (Tergugat I) yakni Timbang Sianipar ;

9. Bahwa setelah dilaksanakan perubahan-perubahan perjanjian sebagaimana yang telah dikemukakan pada point 6, 7 dan 8 di atas, sampai saat ini Tergugat I belum ada merealisasikan pembayaran Tahap III (ketiga) sebagaimana telah disebutkan dalam perubahan-perubahan perjanjian tersebut, padahal pengajuan Hak Milik atas Tanah dalam

Halaman 4 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

bentuk sertifikat sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Medan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I yakni Timbang Sianipar ;

10. Bahwa pengajuan hak milik atas tanah sudah terbit dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan (ic. Tergugat IV) yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dengan luas 8.169 m² (ic. objek perkara) an. Timbang Sianipar (ic. Pelawan) ;

11. Bahwa Tergugat III diduga telah melanggar etika profesi dan bermufakat tidak baik terhadap Para Penggugat, dimana menurut Perjanjian tertanggal 08 Juli 2020 Nomor 6.125/PTTSDBT/G/VII/2020 pada syarat dan ketentuan poin 3 (tiga) yang menyatakan bahwa "para pihak telah saling setuju dan sepakat apabila dikemudian hari sertifikat tanah tersebut telah selesai dari BPN Kota Medan, maka sertifikat tersebut harus dititipkan di kantor Notaris GORDON ELIWON HARIANJA, SH", akan tetapi Tergugat III tidak menyimpan Sertifikat Hak Milik atas tanah terperkara sebagaimana yang telah dituangkan dalam Perjanjian, melainkan memberikannya kepada Tergugat I ;

12. Bahwa untuk menjaga serta mencegah agar objek tanah yang tersebut dalam point 10 (sepuluh) tidak beralih ke pihak lain dan menjamin gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) serta mempertimbangkan perbuatan Tergugat I (Timbang Sianipar) yang selama ini tidak beritikad baik, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek perkara yakni sebidang tanah / disebut kebun rambutan yaitu bidang tanah seluas kurang lebih ±8.169 m² (delapan ribu seratus enam sembilan meter persegi) yang saat ini sudah beralaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar);

13. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I (Timbang Sianipar), Para Penggugat sangat merasa dirugikan baik secara materiil maupun immaterial yang mana akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Para Penggugat mengalami kerugian dimana kerugian materiil sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dan imateriil sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang mana total kerugian yang dialami Para Penggugat senilai Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) ;

Halaman 5 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



14. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti autentik dan yang sah sifatnya dan sangat beralasan serta eksepsional sifatnya untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoebaat Bij Voorraad*) setiap harinya, setiap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai putusan dilaksanakan meskipun ada upaya hukum *verzet*, maupun kasasi ;

15. Bahwa guna menjamin gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek perkara yakni sebidang tanah / disebut Kebun Rambutan yaitu bidang tanah seluas kurang lebih ± 8.169 m² (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang saat ini sudah beralaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar) ;

16. Bahwa sudah sepantasnya dan sewajarnya apabila dilakukan pelelangan oleh Kantor Lelang Negara Kota Medan terhadap tanah objek Perkara yakni sebidang tanah / disebut Kebun Rambutan yaitu bidang tanah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih ± 8.169 m² (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang saat ini sudah beralaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar) apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya melakukan Pembayaran Tahap III (ketiga) sebesar Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana kewajibannya yang telah dituangkan dalam Perjanjian Tertanggal 13 Juni 2013 dan Tertanggal 04 April 2018 yang dibuat oleh Almarhum Abdul Jalil bersama Tergugat I ;

17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah sangat beralasan bahwa perbuatan Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat untuk dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi sesuai isi pasal 1234, 1235 dan 1238 KUH Perdata yang mewajibkan Tergugat I atau pihak yang melakukan wajib memenuhi Prestasinya (kewajibannya) berikut ganti kerugian yang dialami Penggugat ;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan diatas, maka Penggugat memohon agar majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini memanggil para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak baik Para Penggugat dan Para Tergugat dan/atau masing-masing Kuasa Hukumnya untuk bersidang pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dengan mengambil keputusan yang amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Seluruhnya ;
2. Menyatakan dan Menetapkan secara hukum bahwa Perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai Perbuatan Wanprestasi ;
3. Menetapkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) secara sah dan berkekuatan hukum yang nantinya akan ditempatkan di atas tanah objek Perkara yakni sebidang tanah / disebut Kebun Rambutan yaitu bidang tanah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih $\pm 8.169 \text{ m}^2$ (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang saat ini sudah beralaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I yakni Timbang Sianipar ;
4. Menyatakan dan/atau menetapkan bahwa tanah objek perkara yang tersebut pada Point 3 di atas adalah harta milik Para Penggugat secara sah sebagaimana telah diperuntukkan kepadanya sesuai dengan Hak Waris dari Almarhum Abdul Jalil kepada Para Penggugat berdasarkan surat keterangan Waris dan surat pernyataan ahli waris, dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal 30 Juli 2019 dan diketahui oleh kepala kelurahan Tanjung Mulia Hilir tertanggal 30 Juli 2019 dibawah nomor : 70/SPAW/TMH/VII/2019 dan diketahui oleh Camat Medan Deli, Tertanggal 08 Agustus 2019 dibawah Nomor : 930/269/SPAW/VIII/2019 ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan kewajibannya melakukan Pembayaran Tahap III (ketiga) sebesar Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana kewajibannya yang telah dituangkan dalam Perjanjian Tertanggal 13 Juni 2013 dan Tertanggal 04 April 2018 yang dibuat oleh Almarhum Abdul Jalil bersama Tergugat I ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bila kemudian hari lalai dan tidak memenuhi serta mentaati isi putusan atas perkara ini untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht) ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II apabila tidak memenuhi Point 5 (lima) sebagaimana yang tersebut di atas untuk menyerahkan tanah terperkara kepada para Penggugat dalam keadaan sebagaimana kondisi

Halaman 7 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula atau menjalankan isi pasal 2 (dua) sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Tertanggal 13 Juni 2013 ;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas perbuatan yang dilakukannya untuk memberikan ganti kerugian Materiil Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dan Inmateriil Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada Para Penggugat berupa uang senilai total Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

9. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, alamat Gedung Keuangan Negara Medan Unit II Lantai 1-2, Jalan Pangeran Diponegoro No. 30-A Medan, untuk melakukan proses pelelangan terhadap objek lelang yakni terhadap bidang tanah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih $\pm 8.169 \text{ m}^2$ (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang saat ini sudah beralaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I yakni Timbang Sianipar meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan sebagaimana point 5 (lima) tersebut di atas;

10. Menghukum Tergugat IV untuk memblokir sertifikat objek perkara dan/atau tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek perkara a quo sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap (in Kracht) terhadap perkara a quo ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

S U B S I D A I R :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Medan Kelas IA berpendapat lain, Kami mohon untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya David Ondian Panggabean, SH, MH dan B. Marsahala R. Situmorang, SH. Advokat – Penasihat Hukum pada Law Office Dr. Januari Siregar, SH, M.Hum & Associates, berkedudukan di Medan Jalan Perintis Kemerdekaan No.32, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. Nomor 487/Penk.Perd/2024/PN Mdn tanggal 20 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 1 Februari 2024, untuk persidangan tanggal 12 Februari 2024, relaas panggilan sidang tanggal 13 Februari 2024 untuk

Halaman 8 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tanggal 26 Februari 2024, Tergugat III telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan juga Tergugat III tidak mengirimkan jawabannya atas gugatan Penggugat, maka Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat III dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat IV hadir Kuasanya NOVIE SYAFRINA SIAHAAN yang merupakan pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan dengan jabatan sebagai Penata Pertanahan Pertama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. Nomor 436/Penk.Perd/2023/PN Mdn tanggal 13 Februari 2024 dan surat tugas Nomor 309/ST-12.71.MP.02.01/II/2024 tanggal 6 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Frans Effendi Manurung, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:
Dalam Konvensi :
Tentang Eksepsi.

A. Eksepsi Tentang Obscur Libellum (Gugatan Kabur).

Bahwa menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, suatu gugatan haruslah memuat dalil-dalil posita yang jelas dan lengkap, baik dalil-dalil berupa feitelijkte gronden yang memuat kejadian nyata yang timbul dalam peristiwa perkara yang bersangkutan, maupun berupa rechts gronden yang memuat dasar hukum alas hak dari penggugat untuk mengajukan gugatan;

Bahwa apabila suatu gugatan memuat dalil-dalil yang bertentangan dan tidak saling mendukung satu sama lainnya, sehingga tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah atau dalam hal petitum tidak didukung posita yang jelas serta bersifat negatif adalah merupakan suatu gugatan yang obscur libel (kabur) adanya, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) – bandingkan dengan putusan Mahkamah Agung RI

Halaman 9 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/SIP/1970 dan putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 13 Agustus 1972 No. 76 K/SIP/1972;

Bahwa begitu juga dengan gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara aquo, dapat di lihat antara petitum dengan posita dari gugatan Penggugat tidak saling mendukung, dimana terdapat hal-hal yang dimintakan di dalam petitum gugatan penggugat akan tetapi tidak di jelaskan dasar hukumnya di dalam posita gugatan dari penggugat;

Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari petitum gugatan penggugat dalam gugatannya pada halaman 6 (enam) angka 5 (lima) yang pada pokoknya menyatakan : "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan kewajibannya melakukan Pembayaran Tahap III (ketiga) sebesar Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana kewajibannya yang telah dituangkan dalam Perjanjian Tertanggal 13 Juni 2013 dan Tertanggal 04 April 2018 yang dibuat oleh Almarhum Abdul Jalil bersama Tergugat 1;

Bahwa sebagaimana dalam hukum acara perdata yang berlaku, sesuatu yang tidak dikemukakan dalam posita gugatan, tidak pula dapat diminta dalam petitum gugatan, dan oleh karenanya petitum Penggugat dalam gugatannya tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa apabila diperhatikan di dalam gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II, Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan dan menerangkan di dalam posita gugatannya apa yang menjadi dasar hukum (rechts grond) guna mendukung posita gugatan pada halaman 6 (enam) angka 5 (lima) tersebut, sehingga gugatan Penggugat I dan Penggugat II harus dinyatakan kabur adanya;

Bahwa kemudian kekaburan dari gugatan Penggugat I dan Penggugat II dapat dilihat dari isi petitum gugatan Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 4 (empat) dan angka 5 (lima), dimana pada petitum gugatan Penggugat pada angka 4 (empat), Penggugat meminta agar tanah objek perkara dinyatakan sebagai harta milik Para Penggugat, sementara pada Petitum angka 5 (lima) meminta agar Tergugat I dan II melaksanakan kewajiban pembayaran tahap III (ketiga), hal mana Petitum Penggugat I dan II pada halaman 6 (enam) angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) tersebut sangat tidak relevan dan saling bertentangan satu dengan yang lain, sehingga membuat gugatan Penggugat I dan II kabur (obscuur libel) adanya;

Bahwa kekaburan dari gugatan Penggugat I dan Penggugat II juga dapat dilihat dari isi petitum gugatan Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 7 (tujuh) dan halaman 7 (tujuh) angka 9 (sembilan), dimana pada petitum gugatan Penggugat pada angka 7 (tujuh) Penggugat meminta agar Tergugat I

Halaman 10 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



dan Tergugat II di hukum untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan semula, sementara pada Petitem angka 9 (sembilan) meminta agar tanah terperkara di lelang oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan;

Bahwa dapat dilihat dan diketahui posita pada angka 7 (tujuh) dan posita pada angka 9 (sembilan) tersebut merupakan posita yang saling bertentangan antara satu dengan yang lain, sehingga menimbulkan kekaburan di dalam gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa kekaburan gugatan Penggugat I dan II kembali dapat dilihat pada dalil petitum halaman 7 (tujuh) angka 8 (delapan) yang pada pokoknya menuntut agar "Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk memberikan ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan Imateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)";

Bahwa sebagaimana dalam ketentuan hukum, Kerugian Materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita, yang mana dalam perkara aquo, andaikata –quadnon- dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II benar adanya, maka seharusnya Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan II ialah karena tidak terealisasinya Pembayaran Tahap III (ketiga) sebesar Rp. 3.880.275.000,- (tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Bahwa akan tetapi, Penggugat I dan II dalam dalil petitum halaman 7 (tujuh) angka 8 (delapan) tersebut menuntut Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk membayar lagi kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), yang mana tuntutan kerugian materiil tersebut tidak jelas adanya, sehingga membuat gugatan Penggugat I dan II tidak dapat dijawab dengan mudah dan harus dinyatakan sebagai suatu gugatan yang *Obscuur Libel* (kabur) adanya;

Bahwa dapat dilihat secara jelas petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya tidak di dukung oleh feitelijke gronden yang memuat kejadian nyata yang timbul dalam peristiwa perkara yang bersangkutan, maupun berupa rechts gronden yang memuat penjelasan dasar hukum yang menyebabkan gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*) adanya, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verkelaard*)";

B. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, gugatan haruslah ditujukan dan mengikutsertakan seluruh pihak-pihak yang terkait dengan pokok perkara yang merupakan substansi dari gugatan, dengan konsekuensi yuridis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijkeverklaard), apabila terdapat kekurangan pihak dalam suatu gugatan yang diajukan;

Bahwa untuk mendukung hal tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menghunjuk dan mengemukakan beberapa putusan Mahkamah Agung RI antara lain sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 437 K/Sip/1973, tertanggal 9 Desember 1975, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh tergugat I-pembanding sendiri, tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap tergugat I-pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap tergugat I-pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa tergugat II-pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara. Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut. Berdasarkan kekurangan formil ini gugatan penggugat-terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa begitu juga dengan gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II, dapat dilihat terdapat pihak yang tidak diikutsertakan oleh Penggugat di dalam gugatannya sehingga terdapat kekurangan pihak dalam formulasi gugatannya;

Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari dalil gugatan Penggugat di dalam petitum gugatannya pada halaman 7 (tujuh) angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya meminta agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk :

“Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, alamat Gedung Keuangan Negara Medan, Unit II Lantai 1-2, Jalan Pangeran Diponegoro No. 30-A Medan, untuk melakukan proses pelelangan terhadap objek lelang yakni terhadap bidang tanah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih ±8.169 m² (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang saat ini sudah beralaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I yakni Timbang Sianipar

Halaman 12 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi apabila Tergugat 1 dan Tergugat II tidak melaksanakan sebagaimana point 5 (lima) tersebut di atas”;

Bahwa dari petitum gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II tersebut diatas dapat diketahui Penggugat telah meminta agar majelis hakim memerintahkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan untuk menjalankan isi putusan dalam perkara aquo, namun akan tetapi Penggugat sama sekali tidak ada menyertakan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai pihak dalam perkara aquo;

Bahwa tidak diikuti sertakannya Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan menunjukkan gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II telah mengandung kekurangan formil berupa kurangnya pihak yang harusnya turut disertakan dalam gugatan Penggugat sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Onvankelijke Verkelaard*);

Tentang Pokok Perkara

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyangkal dan menolak dengan tegas, seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya terkecuali yang diakui secara tegas dibawah ini;

Bahwa orang tua Para Penggugat (ic. Abdul Jalil) merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum H. Muhammad Turki, dimana semasa hidupnya Almarhum H. Muhammad Turki ada memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi dengan alas hak berupa Grand Sultan Deli No. 7, terdaftar atas nama H. Muhammad Turki;

Bahwa sesuai dengan persetujuan para ahli waris dari Almarhum H. Muhammad Turki, sebidang tanah milik H. Muhammad Turki seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi dengan alas hak berupa Grand Sultan Deli No. 7 dibagi kepada 4 (empat) orang ahli waris termasuk Abdul Jalil (orang Tua Penggugat I dan II);

Bahwa terhadap tanah tersebut orang tua Penggugat I dan II (ic. Alm. Abdul Jalil) mendapatkan bagian sebesar kurang lebih 8.169 M2, atau 2/5 bagian atau 40 % (empat puluh persen) dari total luas tanah seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi, dan ahli waris lainnya masing-masing mendapatkan 1/5 bagian atau seluas kurang lebih 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 2013 Abdul Jalil (orang tua Penggugat I dan II) bersama-sama dengan ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki lainnya, ada menawarkan dan menjual tanah warisan milik Almarhum H. Muhammad Turki seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi tersebut diatas kepada Tergugat II;

Bahwa Tergugat II dan ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki telah setuju untuk melakukan jual beli tanah-tanah tersebut dengan harga dan sistem pembayaran yang dituangkan dalam suatu perjanjian masing-masing sebagai berikut :

1. Abdul Jalil (orang tua Penggugat I dan Penggugat II), menjual tanah bagiannya kepada Tergugat II seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) Meter persegi) atau seluas 2/5 bagian dari tanah warisan seluas 20.360 Meter Persegi, sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan;
2. Amsaluddin, menjual tanah bagiannya kepada Tergugat II seluas 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi) dengan harga sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 14 Mei 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.550/LEG/2013, tertanggal 14 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan;
3. Sutopo, dkk, menjual tanah bagiannya kepada Tergugat II seluas 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi) sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 14 Mei 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.565/LEG/2013, tertanggal 24 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan;
4. Marlis (selaku kuasa dari Zainal Abidin), menjual tanah bagiannya kepada Tergugat II seluas 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi) sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.612/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan;

Bahwa benar sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, harga jual beli tanah antara orang tua Penggugat I dan II (Alm. Abdul Jalil) dengan Tergugat II telah disepakati sebesar Rp. 7.760.550.000 (Tujuh milyar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), dengan pembayaran dilakukan dengan tiga tahap yaitu :



1. Pembayaran Tahap I sebesar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), telah dibayarkan oleh Tergugat II kepada orang tua Penggugat I dan II pada saat penandatanganan perjanjian;
2. Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), akan dibayarkan selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari setelah pembayaran Tahap I;
3. Pembayaran Tahap III, sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) akan di lunaskan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah pembayaran Tahap II;

Bahwa harus di tolak dan dikesampingkan adanya karena tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada halaman 3 (tiga) angka 5 (lima) yang pada pokoknya menyatakan :
"Bahwa dalam tahap-tahap pembayaran yang tersebut pada point 4 (empat) di atas, tahap pertama terealisasi sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, dan pada tahap kedua tidak terealisasi sesuai dengan waktu yang diperjanjikan yakni 45 (empat puluh lima) hari setelah pembayaran tahap I (pertama), melainkan terealisasi pada tanggal 24 April 2018 dengan pembayaran sebesar Rp. 1.880.275.000 (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sama sekali tidak menjelaskan apa penyebab pembayaran tahap kedua tidak berjalan sesuai dengan sebagaimana diperjanjikan yang diakibatkan oleh perbuatan orang tua Penggugat I dan Penggugat II yang menjual tanah yang ternyata dalam keadaan sengketa kepada Tergugat II;
Bahwa dalam Pasal 3, Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, Almarhum Abdul Jali secara tegas menjamin dan menanggung bahwa tanah yang di jual oleh orang tua Penggugat benar-benar merupakan hak Almarhum Abdul Jalil sendiri dan tidak ada sangkut pautnya dengan pihak lain serta bebas dari segala sitaan dan agunan;
Bahwa akan tetapi setelah melakukan pembayaran tahap pertama dan kemudian akan melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional, Tergugat I mengetahui terhadap tanah milik ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki seluas 20.360 Meter Persegi sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan No. 7, terdapat klaim dari pihak ketiga yang mendalilkan sebagai pemilik dari tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut yang di tandai dengan adanya perkara-perkara di pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut secara nyata dapat dilihat dengan adanya gugatan-gugatan yang menjadikan tanah tersebut sebagai objek perkara seperti dalam Putusan Perkara Perdata No. 453/Pdt.G/2001/PN.Mdn, tertanggal 27 Desember 2001 yang telah berkekuatan hukum tetap adanya dan kemudian telah dilakukan eksekusi atas tanah seluas 20.360 Meter Persegi sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan No. 7 tersebut;

Bahwa bahkan pada saat orang tua Penggugat I dan Penggugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat II pada tahun 2013, ternyata orang tua Penggugat I dan Penggugat II juga sedang menghadapi perkara yang sedang berjalan di Pengadilan Tinggi Medan, yaitu perkara perdata No. 506/Pdt.G/2011/PN.Mdn Jo. Perkara No. 383/PDT/2013/PT.Mdn yang baru putus pada tanggal 06 Februari 2014;

Bahwa oleh karena ternyata pada saat itu tanah yang di beli oleh Tergugat II tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi sertifikat karena adanya klaim dan gugatan dari pihak lainnya terhadap tanah tersebut membuat Tergugat II merasa ahli waris almarhum H. Muhammad Turki termasuk orang tua Penggugat (Almarhum Abdul Jalil) telah melakukan penipuan terhadap Tergugat II karena menjual tanah yang sedang bersengketa;

Bahwa atas kejadian tersebut, Tergugat I selaku suami dari Tergugat II kemudian menemui seluruh ahli waris almarhum H. Muhammad Turki termasuk orang tua Penggugat (Almarhum Abdul Jalil) dan hendak meminta kembali seluruh pembayaran tahap pertama yang telah dibayarkan oleh Tergugat II kepada beberapa ahli waris almarhum H. Muhammad Turki termasuk orang tua Penggugat (Almarhum Abdul Jalil), akan tetapi pada saat itu orangtua Penggugat I dan II (Ic. Almarhum Abdul Jalil) dan ahli waris lainnya mengatakan tidak sanggup lagi mengembalikan uang pembayaran tahap I yang telah mereka terima meskipun harus dimasukkan kedalam penjara;

Bahwa atas perbuatan yang tidak bertanggungjawab dengan menjual tanah yang bersengketa tersebut, Tergugat I dan Tergugat II berniat untuk menempuh upaya hukum dengan melaporkan para ahli waris pada Kepolisian Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana penipuan, akan tetapi seluruh ahli waris termasuk orang tua Penggugat memohon kepada Tergugat I dan Tergugat II agar tidak menempuh upaya hukum dengan melaporkan mereka pada pihak yang berwenang;

Bahwa kemudian para ahli waris almarhum H. Muhammad Turki termasuk orang tua Penggugat I dan II (Almarhum Abdul Jalil) menawarkan solusi yang dapat ditempuh terhadap permasalahan tersebut, yaitu dengan cara para ahli waris akan melakukan upaya hukum terhadap gugatan-gugatan dan putusan-putusan yang telah ada terhadap tanah tersebut dengan bantuan biaya dari Tergugat I

Halaman 16 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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 Tergugat II yang akan di perhitungkan dari sisa pembayaran pembelian tanah tersebut;

Bahwa oleh karena para ahli waris tetap berkeyakinan tanah tersebut merupakan milik mereka dan dengan pertimbangan dari Tergugat I yang merasa uang Tergugat I dan Tergugat II tidak akan kembali dengan melaporkan para ahli waris pada kepolisian, dengan terpaksa Tergugat I menyetujui tawaran dari para ahli waris untuk membiayai segala upaya-upaya hukum yang di tempuh para ahli waris terhadap tanah tersebut dengan menggunakan jasa kuasa hukum yang telah ditunjuk oleh ahli waris untuk membantu menangani permasalahan hukum tersebut;

Bahwa selama proses berperkara di pengadilan, Almarhum Abdul Jalil dan Tergugat I sepakat untuk mengesampingkan tahap-tahap pembayaran sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, sampai dengan benar-benar terbitnya sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan di atas tanah tersebut;

Bahwa kemudian telah dilakukan perlawanan-perlawanan secara hukum terhadap pihak-pihak lainnya yang mengklaim memiliki tanah milik para ahli waris almarhum H. Muhammad Turki tersebut dan Tergugat I telah membiayai beberapa perkara-perkara, antara lain sebagai berikut :

1. Pembiayaan sebagian perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 506/Pdt.G/2011/PN.Mdn, tertanggal 17 Januari 2013 Jo No. 383/PDT/2013/PT.Mdn, tertanggal 06 Februari 2014. antara AMRICK selaku Penggugat / Pembanding. melawan ABDUL JALIL, Syamsul Bahri, Dra. Hj. Maisarah, Hasan, Nurhasanah, Hj. Nur Amnah, selaku Tergugat I – VI / Terbanding I – VI;
2. Pembiayaan perkara dari tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No. 508/Pdt.Plw/2014/PN.Mdn, tertanggal 24 Agustus 2015 Jo No. 41/PDT/2016/PT.Mdn, tertanggal 22 Februari 2016 Jo No. 851 K/PDT/2017, tertanggal 15 Mei 2017 Jo. No. 787 PK/PDT/2018, tertanggal 30 November 2018, antara ABDUL JALIL, dkk selaku Pelawan I-XII / Terbanding I-XII / Termohon Kasasi / Termohon Peninjauan Kembali melawan Alm. AMIN GINTING, dkk selaku Terlawan I-II / Pembanding / Pemohon Kasasi / Pemohon Peninjauan Kembali;
3. Pembiayaan perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 519/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 22 Nopember 2017 antara Ir. HENDRY DUMANTER TAMPUBOLON selaku Penggugat, melawan Suwandi, Hardie, Rachmat Leomanto, Steven, Darmawati, H. ABDUL JALIL, Ubaidillah,

Halaman 17 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



Marlis, Amsaludin, BPN Kab. Dei Serdang, Kepala Kelurahan Tanjung Mulia, Notaris Nuriljani Ilias, SH, selaku Tergugat I-IX, dan Indra Kesuma, dkk, selaku Para Penggugat Intervensi;

4. Pembiayaan perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 789/Pdt.G/2018/PN.Mdn, tertanggal 17 Desember 2018, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat, melawan ABDUL JALIL, Haryanto Willim TE, The Gim Hoa alias Usman Theresia, Akhyar Efendi selaku Tergugat I – V;

5. Pembiayaan perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 126/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tertanggal 31 Oktober 2019, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat melawan ALM. ABDUL JALIL, Akhyar Effendi, BPN Kota Medan selaku Tergugat I – III;

6. Pembiayaan perkara perdata pada tingkat Pengadilan Negeri Medan sampai tingkat Peninjauan Kembali perkara No. 47/Pdt.G/2020/PN.Mdn, tertanggal 11 Februari 2021 Jo. No. 184/PDT/2021/PT.Mdn, tertanggal 08 Juli 2021 Jo. No. 493 K/PDT/2022, tertanggal 18 April 2022 Jo No. 415 PK/PDT/2023, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat / Pembanding / Pemohon Kasasi / Pemohon PK, melawan Alm. Hj. Fatimah Zahra, Alm. Hj. Halimah, Alm. Hj. Nur Amnah, Alm. Hj. Fatimah, Alm. Siti Zaenah, Alm. H. Ahmad Syaifuddin, Alm. H. Amaluddin, ALM. ABDUL JALIL, Akhyar Effendi, A Fo Ko alias Benny Theresia, BPN Kota Medan, Kesultanan Deli selaku Tergugat I-XI / Pembanding I-XI / Termohon Kasasi I-XI / Termohon PK;

Bahwa oleh karena sebagian besar perkara telah dimenangkan dan menyatakan tanah tersebut merupakan milik dari para ahli waris almarhum H. Muhammad Turi, maka kemudian Tergugat I dan orang tua Penggugat I dan II mengadakan perubahan perjanjian atas jual beli tanah seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) meter persegi sebagaimana termaktub dalam Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan;

Bahwa dalam dalam Pasal 1 Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan harga jual beli tanah antara orang tua Penggugat I dan II (Alm. Abdul Jalil) dengan Tergugat I disepakati tetap sebesar Rp. 7.760.550.000 (Tujuh milyar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), dengan pembayaran dilakukan dengan tiga tahap yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pembayaran Tahap I sebesar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), telah dibayarkan oleh Tergugat II kepada orang tua Penggugat I dan II pada saat penandatanganan perjanjian pertama;
2. Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), akan dibayarkan setelah ditandatanganinya surat perubahan tersebut;
3. Pembayaran Tahap III, sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) akan di bayarkan oleh Tergugat I setelah permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

Bahwa kemudian guna merealisasikan pembayaran tahap ketiga yg akan di bayarkan apabila telah terbitnya sertifikat, maka antara Almarhum Abdul Jalil dan Tergugat I kemudian telah sepakat untuk membuat Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan agar dapat terbit sertifikat atas tanah tersebut;

Bahwa benar dan telah diakui adanya, setelah menandatangani Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018, Tergugat I juga telah membayarkan pembayaran tahap II (kedua) sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan telah diterima dengan baik oleh orang tua Penggugat I dan Penggugat II (almarhum Abdul Jalil), sebagaimana termaktub dalam Surat Tanda Terima tertanggal 24 April 2018, sehingga perhitungan pembayaran tahap pertama dan tahap kedua telah terlaksana dengan baik pada saat itu;

Bahwa kemudian di hari yang sama, dengan alasan telah dibuatkan pelepasan hak atas tanah, Almarhum Abdul Jalil meminta kepada Tergugat I agar membayarkan sebagian dari pembayaran tahap III, karena Almarhum Abdul Jalil berkeyakinan kewajiban-kewajibannya seperti pembayaran kuasa hukum, pajak-pajak, dan lain-lain yang akan di dahului oleh Tergugat I tidak akan melebihi sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000;

Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Tergugat I dan orang tua Penggugat (ic. Almahum Abdul Jalil) yang tertuang dalam Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan tersebut diatas, kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat atas jual beli dan juga atas perkara-perkara yang terjadi terhadap objek perkara adalah :

1. Biaya perkara-perkara perdata yang timbul terhadap tanah tersebut (yang telah didahulukan pembayarannya oleh Tergugat I);

Halaman 19 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



2. Pajak yang timbul berkenaan dengan permohonan sertifikat menjadi tanggungan masing-masing pihak, artinya dalam hal ini orang tua Penggugat memiliki kewajiban pembayaran selaku penjual tanah (pajak penjual) (yang telah didahulukan pembayarannya oleh Tergugat I agar terbit sertifikat);
3. Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut berikut tunggakannya (yang telah didahulukan pembayarannya oleh Tergugat I agar terbit sertifikat);
4. Kewajiban melakukan pengosongan lahan yang dijual oleh Almarhum Abdul Jalil kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa harus di tolak dan dikesampingkan adanya dalil gugatan Penggugat-Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya menyatakan :

“Bahwa setelah dilaksanakan perubahan-perubahan perjanjian sebagaimana yang telah dikemukakan pada point 6, 7, dan 8 diatas, sampai saat ini Tergugat I belum ada merealisasikan pembayaran tahap III (ketiga) sebagaimana telah disebutkan dalam perubahan-perubahan perjanjian tersebut, padahal pengajuan Hak Milik atas Tanah dalam bentuk sertifikat sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan dalam bentuk sertifikat (SHM) Nomor 03634, atas nama Tergugat I yakni Timbang Sianipar”;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menguraikan mengenai Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Juni 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan yang tidak dapat terlaksana adalah akibat adanya pihak ketiga yang melakukan klaim kepemilikan atas tanah yang di jual oleh orang tua Penggugat-Penggugat kepada Tergugat II;

Bahwa begitu juga dengan sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, secara nyata telah diselesaikan oleh Tergugat I dan bahkan setelah melakukan perhitungan-perhitungan pengeluaran atas kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat yang telah didahulukan oleh Tergugat I, sebagaimana diperjanjikan sebelumnya, maka Tergugat I telah mengeluarkan biaya melebihi dari pembayaran tahap III, dengan perincian perhitungan sebagai berikut :

I. PEMBAYARAN SEBAGIAN DARI KEWAJIBAN TAHAP KETIGA.

Bahwa pada saat pembayaran tahap kedua pada tanggal 24 April 2018, oleh karena telah di buat Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan, orang tua Penggugat meminta agar Tergugat I membayar sebagian dari pembayaran tahap III karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum Abdul Jalil berkeyakinan kewajiban Almarhum Abdul Jalil yang akan di dahului oleh Tergugat I tidak akan melebihi sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000;
Bahwa meskipun pada saat itu Tergugat I belum melakukan perhitungan terhadap biaya-biaya yang telah dan akan dikeluarkan, Tergugat I tetap bersedia untuk membayarkan sebahagian pembayaran tahap ketiga yaitu sebesar Rp. 1.700.275.000 (satu milyar tujuh ratus juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada orang tua Penggugat I dan II sebagaimana termaktub dalam Aplikasi Setor Tunai Bank Mandiri Cabang Bagan Batu tertanggal 24 April 2018 sebesar Rp. 1.700.275.000 (satu milyar tujuh ratus juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

II. PERHITUNGAN ATAS PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

Bahwa sebagai persyaratan terbitnya sertifikat di atas tanah milik ahli waris Almarhum H. Turki seluas 20.360 Meter Persegi maka Tergugat I telah mendahulukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan kewajiban dari orang tua Penggugat;
Bahwa total tagihan terhadap kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah seluas 20.360 Meter Persegi dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 adalah sebesar kurang lebih Rp. 750.047.402,- (tujuh ratus lima puluh juta empat puluh tujuh ribu empat ratus dua rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

• PBB Tahun 2017	Rp. 104.823.180,-
• PBB Tahun 2018	Rp. 115.625.675,-
• PBB Tahun 2019	Rp. 240.092.793,-
• PBB Tahun 2020	Rp. 40.653.112,-
• PBB Tahun 2021	Rp. 40.653.112,-
• PBB Tahun 2022	Rp. 208.199.530,-

Bahwa kewajiban dari orang tua Penggugat atas pembayaran keseluruhan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tergugat I perhitungkan sesuai dengan luas tanah bagiannya adalah sebesar 2/5 atau sebesar 40 % dari Rp. 750.047.402,- yaitu sebesar kurang lebih Rp. 300.018.960 (tiga ratus juta delapan belas ribu sembilan ratus enam puluh rupiah);

III. PERHITUNGAN ATAS PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN (PPH).

Bahwa kewajiban pajak penghasilan dari orang tua Penggugat terhadap penjualan atas tanah seluas 8.169 M2 yang telah didahulukan pembayarannya oleh Tergugat I adalah sebesar Rp. 764.822.625,- (Tujuh ratus enam puluh empat juta delapan ratus dua puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);

Halaman 21 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



IV. PERHITUNGAN ATAS BIAYA-BIAYA YANG DIPERLUKAN OLEH KUASA HUKUM ORANG TUA PENGUGAT DAN AHLI WARIS LAINNYA.

Bahwa atas sengketa yang muncul di atas tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut, Tergugat I juga sudah mendahulukan pembayaran keperluan kuasa hukum dari para ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki yaitu pembayaran honorarium, operational cost, dan succes fee dari kuasa hukum ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki guna mempertahankan kepemilikan atas keseluruhan tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut;
Bahwa biaya-biaya yang diperlukan oleh kuasa hukum orang tua Penggugat dan ahli warisnya dalam mempertahankan tanah seluas 20.360 Meter Persegi adalah sebagai berikut :

1. Honorarium & operaional fee kuasa hukum dari orang tua penggugat dan ahli warisnya dalam menangani beberapa perkara di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung dari orang tua penggugat dan ahli warisnya, yang telah diuraikan diatas sebesar Rp. 755.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah), dimana kewajiban dari orang tua Penggugat diperhitungkan sebesar $\frac{2}{5}$ atau sebesar 40 % dari Rp. 755.000.000,- yaitu sebesar Rp. 302.000.000,- (tiga ratus dua juta rupiah);
2. Pembayaran succes fee kepada kuasa hukum orang tua Penggugat atas keberhasilan penanganan perkara seluruh tanah tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut sehingga dapat terbit sertifikat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dimana kewajiban dari orang tua Penggugat diperhitungkan sebesar $\frac{2}{5}$ atau sebesar 40 % dari Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Bahwa sehingga total kewajiban orang tua Penggugat atas biaya Kuasa Hukum orang tua Penggugat adalah sebesar Rp. 902.000.000,- (Sembilan ratus dua juta rupiah);

V. KEWAJIBAN ORANG TUA PENGUGAT UNTUK MENGOSONGKAN LAHAN YANG TELAH DIJUAL KEPADA TERGUGAT II.

Bahwa diatas tanah seluas 8.169 M2 terdapat pihak lainnya yang membangun dan menempati bangunan semi permanen, dimana kewajiban untuk mengosongkan tanah tersebut dari orang yang menguasai maupun dari bangunan semi permanen yang ada di atasnya merupakan tanggungjawab dari Almarhum Abdul Jalil;
Bahwa akan tetapi Almarhum Abdul Jalil maupun ahli warisnya tidak pernah meminta agar orang yang menempati dan mendirikan bangunan semi permanen



tersebut untuk mengosongkan tanah objek perkara, bahkan orang yang saat itu tinggal di atas tanah tersebut terkesan disuruh untuk tetap menempati tanah tersebut;
Bahwa setelah terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I, maka kemudian Tergugat I yang melakukan pengosongan atas bangunan yang berdiri di atas tanah terperkara, dimana guna melakukan pengosongan Tergugat I telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk jasa pengosongan tanah tersebut;

VI. PERHITUNGAN TERHADAP PINJAMAN UANG OLEH PENGUGAT I DAN PENGUGAT II.

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II secara langsung pernah meminta pinjaman uang tunai dari Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang pembayarannya Penggugat I dan Penggugat II sepakati akan diperhitungkan terhadap pembayaran tahap ketiga;
Bahwa oleh karena itu, total keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I untuk mendahulukan kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat yang akan diperhitungkan sebagai pembayaran tahap ketiga adalah :

I. Cicilan tahap III	Rp. 1.700.275.000,-
II. Pembayaran PBB	Rp. 300.018.960,-
III. Pembayaran PPh.	Rp. 764.822.625,-
IV. Biaya kuasa hukum	Rp. 902.000.000,-
V. Pengosongan lahan	Rp. 130.000.000,-
VI. Perhitungan pinjaman	Rp. 300.000.000,-
	Rp. 4.097.116.585,-

(Empat milyar sembilan puluh tujuh juta seratus enam belas ribu lima ratus delapan puluh lima).

Bahwa sesuai dengan perhitungan Tergugat I diatas, maka dapat diketahui Tergugat I telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 4.097.116.585,- guna mendahului kewajiban-kewajiban dari Almarhum Abdul Jalil yang tidak dapat dipenuhi oleh Almarhum Abdul Jalil;

Bahwa oleh karenanya dapat diperhitungkan telah terdapat kelebihan pengeluaran biaya oleh Tergugat I atas kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat yaitu sebesar Rp. 4.097.116.585,- di kurang sisa pembayaran tahap III (ketiga) yaitu sebesar Rp. 3.880.275.000 yaitu sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah), yang akan di minta kembali oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku hali waris dari Almarhum Abdul Jalil;
Bahwa perhitungan pembayaran tersebut telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II, dan bahkan Tergugat I telah menyampaikan selain pengeluaran-pengeluaran tersebut diatas, masih banyak pengeluaran dari Tergugat I dalam mendahulukan kewajiban dari orang tua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sejak tanah tersebut di beli, berperkara di pengadilan sampai dengan terbitnya sertifikat;
Bahwa akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tetap tidak dapat menerima penjelasan dari Tergugat I dan tetap memaksa Tergugat I agar menyerahkan keseluruhan sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) sebagaimana gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara aquo;
Bahwa dari pinjaman uang yang dilakukan langsung oleh Penggugat-Penggugat dengan janji akan diperhitungkan sebagai pembayaran tahap ketiga sebagaimana telah diuraikan diatas, secara nyata menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat I dan Penggugat II dalam melakukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II;
Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari isi gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang mendalilkan Tergugat I sama sekali belum melakukan pembayaran tahap ketiga tanpa memperhitungkan uang yang telah di pinjam secara langsung oleh Penggugat-Penggugat dari Tergugat I;
Bahwa dari isi gugatan Penggugat I dan Penggugat II juga dapat di lihat itikad tidak baik dari Penggugat yang mendalilkan Tergugat I sama sekali belum melakukan pembayaran tahap ketiga tanpa memperhitungkan cicilan tahap ketiga dan kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat dalam Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianza, SH, Notaris di Medan;
Bahwa oleh karena dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana telah diuraikan diatas, tidak mengandung kebenaran dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya serta telah didasarkan atas kebohongan, maka tentu saja tuntutan yang diajukan dalam dalil dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada dalam gugatannya dalam perkara aquo, patut dan beralasan kiranya untuk dikesampingkan serta ditolak adanya;
Bahwa didalam gugatan pada halaman 5 (lima) angka 13 (tiga belas) yang memuat dalil Penggugat I dan Penggugat II yang menyatakan Penggugat I dan Penggugat II telah mengalami kerugian materil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) dan immateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), tidaklah beralasan hukum adanya, sehingga harus dikesampingkan dan ditolak adanya;
Bahwa akan halnya dengan dalil Penggugat I dan Penggugat II yang memuat tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembayaran tahap III sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) juga tidaklah beralasan menurut hukum, sehingga harus dikesampingkan dan ditolak adanya;

Halaman 24 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

Bahwa begitu pula halnya dengan tuntutan Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya pada halaman 5 (lima) angka 16 (enam belas) yang memuat tuntutan agar Kantor Lelang Negara Kota Medan melakukan pelelangan terhadap tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo juga tidaklah beralasan menurut hukum, sehingga harus dikesampingkan dan ditolak adanya; Bahwa begitu juga dengan tuntutan dwang som atau uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat I sampai Penggugat II tidak mengandung kebenaran serta tidak dapat dibuktikan kebenarannya sehingga tuntutan dwang som atau uang paksa tidak berdasar adanya dan harus dikesampingkan dan ditolak juga adanya; Berdasarkan uraian dan fakta-fakta tersebut diatas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verkelaard*); Dalam Rekonpensi : Bahwa Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati, menghunjuk kembali seluruh uraian-uraian yang telah dikemukakan dalam konpensi diatas dan mohon dianggap sebagai telah diulangi serta mohon diterima sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian-uraian dalam rekonpensi ini; Bahwa orang tua Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk (ic. Abdul Jalil) merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum H. Muhammad Turki, dimana semasa hidupnya Almarhum H. Muhammad Turki ada memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi dengan alas hak berupa grand sultan deli No. 7, terdaftar atas nama H. Muhammad Turki; Bahwa sesuai dengan persetujuan para ahli waris dari Almarhum H. Muhammad Turki, sebidang tanah milik H. Muhammad Turki seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi dengan alas hak berupa Grand Sultan Deli No. 7 dibagi kepada 4 (empat) orang ahli waris termasuk kepada Almarhum Abdul Jalil; Bahwa terhadap tanah tersebut orang tua Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk (ic. Alm. Abdul Jalil) mendapatkan bagian sebesar kurang lebih 8.169 M2, atau 2/5 bagian atau 40 % dari total luas tanah seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi, dan ahli waris lainnya masing-masing mendapatkan 1/5 bagian atau seluas kurang lebih 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi; Bahwa pada tahun 2013 orang tua Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk (ic. Almarhum Abdul Jalil) bersama-sama dengan ahli waris

Halaman 25 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum H. Muhammad Turki lainnya ada menawarkan dan menjual tanah warisan milik Almarhum H. Muhammad Turki seluas kurang lebih 20.360 (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh) meter persegi tersebut diatas kepada Penggugat II dr/Tergugat II dr;
Bahwa Penggugat II dr/Tergugat II dk dan para ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki telah setuju untuk melakukan jual beli tanah-tanah tersebut dengan harga dan sistem pembayaran yang dituangkan dalam suatu perjanjian masing-masing sebagai berikut :

1. Abdul Jalil (orang tua Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk), menjual tanah bagiannya kepada Penggugat II dr/Tergugat II dk seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) Meter persegi) atau seluas 2/5 bagian dari tanah warisan seluas 20.360 Meter Persegi, sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan.
2. Amsaluddin, menjual tanah bagiannya kepada Penggugat II dr/Penggugat I dr/Tergugat II seluas 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi) dengan harga sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 14 Mei 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.550/LEG/2013, tertanggal 14 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan.
3. Sutopo, dkk, menjual tanah bagiannya kepada Penggugat II dr/Tergugat II dk seluas 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi) sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 14 Mei 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.565/LEG/2013, tertanggal 24 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan.
4. Marlis (selaku kuasa dari Zainal Abidin), menjual tanah bagiannya kepada Penggugat II dr/Tergugat II dk seluas 4.168,75 (empat ribu seratus enam puluh delapan koma tujuh puluh lima) Meter persegi) sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.612/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan.

Bahwa benar sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, harga jual beli tanah antara orang tua Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk (Alm. Abdul Jalil) dengan Tergugat II telah disepakati sebesar Rp. 7.760.550.000 (Tujuh milyar tujuh ratus

Halaman 26 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), dengan pembayaran dilakukan dengan tiga tahap yaitu :

1. Pembayaran Tahap I sebesar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), telah dibayarkan oleh Tergugat II kepada orang tua Penggugat I dan II pada saat penandatanganan perjanjian;
 2. Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), akan dibayarkan selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari setelah pembayaran Tahap I;
 3. Pembayaran Tahap III, sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) akan di lunaskan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah pembayaran Tahap II;
- Bahwa dalam Pasal 3, Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi

dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, orang tua Para Tergugat dr/Para Penggugat dk secara tegas menjamin dan menanggung bahwa tanah yang di jual oleh orang tua Penggugat benar-benar merupakan hak pihak pertama sendiri dan tidak ada sangkut pautnya dengan pihak lain serta bebas dari segala sitaan dan agunan;

Bahwa akan tetapi setelah melakukan pembayaran tahap pertama dan ketika akan melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pada Badan Pertanahan, Penggugat II dr/Tergugat II dk mengetahui terhadap tanah milik ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki seluas 20.360 Meter Persegi sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan No. 7 terdapat klaim dari pihak ketiga yang mendalilkan sebagai pemilik dari tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut yang di tandai dengan adanya perkara-perkara di pengadilan;

Bahwa hal tersebut secara nyata dapat dilihat dengan adanya gugatan-gugatan yang menjadikan tanah tersebut sebagai objek perkara seperti dalam putusan perkara perdata No. 453/Pdt.G/2001/PN.Mdn, tertanggal 27 Desember 2001, yang telah berkecutan hukum tetap adanya dan kemudian telah dilakukan eksekusi atas tanah seluas 20.360 Meter Persegi sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan No. 7 tersebut;

Bahwa bahkan pada saat orang tua Para Tergugat dr/Para Penggugat dk menjual tanah tersebut kepada Penggugat II dr/Tergugat II dk pada tahun 2013, ternyata orang tua Para Tergugat dr/Para Penggugat dk juga sedang menghadapi perkara yang sedang berjalan di Pengadilan Tinggi Medan, yaitu perkara perdata No. 506/Pdt.G/2011/PN.Mdn Jo. Perkara No. 383/PDT/2013/PT.Mdn yang baru putus pada tanggal 06 Februari 2014;

Bahwa oleh karena ternyata tanah yang di beli oleh Penggugat II dr/Tergugat II dk tersebut tidak dapat di tingkatkan menjadi sertifikat karena

Halaman 27 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



adanya klaim dan gugatan dari pihak lainnya terhadap tanah tersebut membuat Penggugat II dr/Tergugat II dk merasa ahli waris almarhum H. Muhammad Turki termasuk orang tua Penggugat (Almarhum Abdul Jalil) telah melakukan penipuan terhadap Penggugat II dr/Tergugat II dk karena menjual tanah yang bersengketa;

Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat I dr/Tergugat I dk selaku suami dari Penggugat II dr/Tergugat II dk kemudian menemui seluruh ahli waris almarhum H. Muhammad Turki termasuk orang tua Para Tergugat dr/Para Penggugat dk (Almarhum Abdul Jalil) dan hendak meminta kembali seluruh pembayaran tahap pertama yang telah dibayarkan oleh Penggugat II dr/Tergugat II dk kepada beberapa ahli waris almarhum H. Muhammad Turki akan tetapi pada saat itu Almarhum Abdul Jalil dan ahli waris lainnya mengatakan tidak sanggup lagi mengembalikan uang pembayaran yang telah mereka terima meskipun harus dimasukkan kedalam penjara;

Bahwa atas perbuatan yang tidak bertanggungjawab dengan menjual tanah yang bersengketa tersebut, Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk berniat untuk menempuh upaya hukum dengan melaporkan para ahli waris pada Kepolisian Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana penipuan, akan tetapi seluruh ahli waris termasuk orang Almarhum Abdul Jalil memohon kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk agar tidak menempuh upaya hukum dengan melaporkan mereka pada pihak yang berwenang;

Bahwa kemudian para ahli waris menawarkan solusi yang dapat ditempuh terhadap permasalahan tersebut yaitu para ahli waris akan melakukan upaya hukum terhadap gugatan-gugatan dan putusan-putusan yang telah ada terhadap tanah tersebut dengan bantuan biaya dari Penggugat I dr/Tergugat I dk yang akan di perhitungkan dari sisa pembayaran pembelian tanah tersebut;

Bahwa oleh karena para ahli waris tetap berkeyakinan tanah tersebut merupakan milik mereka dan dengan pertimbangan dari Penggugat I dr/Tergugat I dk yang merasa uangnya tidak akan kembali dengan melaporkan para ahli waris pada kepolisian, dengan terpaksa Penggugat I dr/Tergugat I dk menyetujui tawaran dari para ahli waris untuk mendahulukan biaya-biaya segala upaya hukum yang di tempuh para ahli waris terhadap tanah tersebut dengan menggunakan jasa kuasa hukum yang telah ditunjuk oleh ahli waris untuk membantu menangani permasalahan hukum tersebut;

Bahwa selama proses berperkara di pengadilan, Almarhum Abdul Jalil dan Penggugat I dr/Tergugat I dk sepakat untuk mengesampingkan tahap-tahap pembayaran sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh



Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, sampai dengan benar-benar terbitnya sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan di atas tanah tersebut;

Bahwa kemudian telah dilakukan perlawanan-perlawanan secara hukum terhadap pihak-pihak lainnya yang mengklaim memiliki tanah milik para ahli waris tersebut dan Penggugat I dr/Tergugat I dk telah membiayai beberapa perkara-perkara, antara lain sebagai berikut :

1. Pembiayaan sebagian perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 506/Pdt.G/2011/PN.Mdn, tertanggal 17 Januari 2013 Jo No. 383/PDT/2013/PT.Mdn, tertanggal 06 Februari 2014. antara AMRICK selaku Penggugat / Pembanding. melawan Abdul Jalil, Syamsul Bahri, Dra. Hj. Maisarah, Hasan, Nurhasanah, Hj. Nur Amnah, selaku Tergugat I – VI / Terbanding I – VI.
2. Pembiayaan perkara dari tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No. 508/Pdt.Plw/ 2014/PN.Mdn, tertanggal 24 Agustus 2015 Jo No. 41/PDT/2016/PT.Mdn, tertanggal 22 Februari 2016 Jo No. 851 K/PDT/2017, tertanggal 15 Mei 2017 Jo. No. 787 PK/PDT/2018, tertanggal 30 November 2018, antara ABDUL JALIL, dkk selaku Pelawan I-XII / Terbanding I-XII / Termohon Kasasi / Termohon Peninjauan Kembali melawan Alm. AMIN GINTING, dkk selaku Terlawan I-II / Pembanding / Pemohon Kasasi / Pemohon Peninjauan Kembali.
3. Pembiayaan perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 519/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 22 Nopember 2017 antara Ir. HENDRY DUMANTER TAMPUBOLON selaku Penggugat, melawan Suwandi, Hardie, Rachmat Leomanto, Steven, Darmawati, H. Abdul Jalil, Ubaidillah, Marlis, Amsaludin, BPN Kab. Dei Serdang, Kepala Kelurahan Tanjung Mulia, Notaris Nuriljani Iijas, SH, selaku Tergugat I-IX, dan Indra Kesuma, dkk, selaku Para Penggugat Intervensi.
4. Pembiayaan perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 789/Pdt.G/2018/PN.Mdn, tertanggal 17 Desember 2018, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat, melawan Abdul Jalil, Haryanto Willim TE, The Gim Hoa alias Usman Theresia, Akhyar Efendi selaku Tergugat I – V.
5. Pembiayaan perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 126/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tertanggal 31 Oktober 2019, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat melawan Alm. Abdul Jalil, Akhyar Effendi, BPN Kota Medan selaku Tergugat I - III.
6. Pembiayaan perkara pada tingkat Pengadilan Negeri sampai tingkat peninjauan kembali perkara No. 47/Pdt.G/2020/PN.Mdn, tertanggal 11



Februari 2021 Jo. No. 184/PDT/2021/PT.Mdn, tertanggal 08 Juli 2021 Jo. No. 493 K/PDT/2022, tertanggal 18 April 2022 Jo No. 415 PK/PDT/2023, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat / Pembanding / Pemohon Kasasi / Pemohon PK, melawan Alm. Hj. Fatimah Zahra, Alm. Hj. Halimah, Alm. Hj. Nur Amnah, Alm. Hj. Fatimah, Alm. Siti Zaenah, Alm. H. Ahmad Syaifuddin, Alm. H. Amaluddin, Alm. Abdul Jalil, Akhyar Effendi, A Fo Ko alias Benny Theresia, BPN Kota Medan, Kesultanan Deli selaku Tergugat I-XI / Pembanding I-XI / Termohon Kasasi I-XI / Termohon PK.

Bahwa oleh karena sebagian besar upaya hukum telah dapat dimenangkan dan menyatakan tanah tersebut merupakan milik dari para ahli waris almarhum H. Muhammad Turi maka kemudian Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Almarhum Abdul Jalil mengadakan perubahan perjanjian atas jual beli tanah seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) Meter persegi) sebagaimana termaktub dalam Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, S.H., Notaris di Medan; Bahwa dalam Pasal 1 Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan harga jual beli tanah antara orang tua Penggugat I dan II (Alm. Abdul Jalil) dengan Tergugat I disepakati tetap sebesar Rp. 7.760.550.000 (Tujuh milyar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), dengan pembayaran dilakukan dengan tiga tahap yaitu :

1. Pembayaran Tahap I sebesar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), telah dibayarkan oleh Tergugat II kepada orang tua Penggugat I dan II pada saat penandatanganan perjanjian pertama;
2. Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), akan dibayarkan setelah ditandatangani surat perubahan tersebut;
3. Pembayaran Tahap III, sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) akan di bayarkan oleh Tergugat I setelah permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

Bahwa kemudian guna merealisasikan pembayaran tahap ketiga yg akan di bayarkan apabila telah terbitnya sertifikat, maka antara Almarhum Abdul Jalil dan Tergugat I kemudian telah sepakat untuk membuat Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan agar dapat terbit sertifikat atas tanah tersebut;
Bahwa benar dan telah diakui adanya, pada tanggal 24 April 2018 Penggugat I dr/Tergugat I dk juga telah membayarkan pembayaran tahap II (kedua) sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan telah diterima dengan baik oleh orang tua Penggugat I dan Penggugat II (almarhum Abdul Jalil), sebagaimana termaktub dalam Surat Tanda Terima tertanggal 24 April 2018, sehingga perhitungan pembayaran tahap pertama dan tahap kedua telah terlaksana dengan baik pada saat itu;
Bahwa kemudian di hari yang sama, dengan alasan karena telah dibuatkan pelepasan hak atas tanah, Almarhum Abdul Jalil meminta kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk agar membayarkan sebagian dari pembayaran tahap III, karena Almarhum Abdul Jalil berkeyakinan kewajiban-kewajibannya seperti pembayaran kuasa hukum, pajak-pajak, dan lain-lain yang akan didahulukan oleh Tergugat I tidak akan melebihi sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000;
Bahwa permintaan tersebut kemudian di turuti oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk dengan mentransfer uang sebesar Rp. 1.700.275.000 (satu milyar tujuh ratus juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) pada rekening bank milik Almarhum Abdul Jalil;
Bahwa berdasarkan Surat Pengelepasan Hak dan ganti rugi diatas, kemudian pada tahun 2023 baru dapat diterbitkan sertifikat terhadap tanah seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) Meter persegi tersebut, sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar (Penggugat I dr/Tergugat I dk);
Bahwa oleh karena telah terbitnya sertifikat maka tentu saja akan dilakukan perhitungan biaya-biaya yang merupakan kewajiban dari Almarhum Abdul Jalil yang telah didahulukan oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk dan akan diperhitungkan sebagai sisa pembayaran tahap ke tiga;
Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat II dr/Tergugat II dk, Penggugat I dr/Tergugat I dk, dan Almarhum Abdul Jalil yang tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 serta Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan tersebut diatas, kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat atas jual beli dan juga atas perkara-perkara yang terjadi terhadap objek perkara adalah :

Halaman 31 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya perkara-perkara perdata yang timbul terhadap tanah tersebut (yang telah didahulukan pembayarannya oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk);
2. Pajak yang timbul berkenaan dengan permohonan sertifikat menjadi tanggungan masing-masing pihak, artinya dalam hal ini orang tua Para Tergugat dr/Para Penggugat dk memiliki kewajiban pembayaran selaku penjual tanah (pajak penjual) (yang telah didahulukan pembayarannya oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk agar terbit sertifikat);
3. Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut berikut tunggaknya (yang telah didahulukan pembayarannya oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk agar terbit sertifikat);
4. Kewajiban melakukan pengosongan lahan yang dijual oleh Almarhum Abdul Jalil;

Bahwa terhadap pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) secara nyata juga telah diselesaikan oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk dan bahkan setelah melakukan perhitungan-perhitungan pengeluaran atas kewajiban-kewajiban dari orang tua para Tergugat dr/para Penggugat dk yang telah didahulukan pembayarannya oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk sebagaimana diperjanjikan sebelumnya, maka Penggugat I dr/Tergugat I dk telah mengeluarkan biaya melebihi dari pembayaran tahap III (ketiga), dengan perincian perhitungan antara lain sebagai berikut :

I. PEMBAYARAN SEBAGIAN DARI KEWAJIBAN TAHAP KETIGA.

Bahwa pada saat pembayaran tahap kedua pada tanggal 24 April 2018, oleh karena telah di buat Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan, Almarhum Abdul Jalil meminta agar Penggugat I dr/Tergugat I dk membayar sebagian dari pembayaran tahap III karena Almarhum Abdul Jalil berkeyakinan kewajiban-kewajibannya yang akan di dahulukan oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk tidak akan melebihi sisa pembayaran tahap III sebesar Rp. 3.880.275.000; Bahwa meskipun pada saat itu Penggugat I dr/Tergugat I dk belum melakukan perhitungan terhadap biaya-biaya yang telah dan akan dikeluarkan, Penggugat I dr/Tergugat I dk tetap bersedia untuk membayarkan sebahagian pembayaran tahap ketiga yaitu sebesar Rp. 1.700.275.000 (satu milyar tujuh ratus juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Almarhum Abdul Jalil sebagaimana termaktub dalam Aplikasi Setor Tunai Bank Mandiri Cabang Bagan Batu tertanggal 24 April 2018 sebesar Rp. 1.700.275.000 (satu milyar tujuh ratus juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Halaman 32 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



II. PERHITUNGAN ATAS PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

Bahwa sebagai persyaratan terbitnya sertifikat di atas tanah milik ahli waris Almarhum H. Turki seluas 20.360 Meter Persegi maka Penggugat I dr/Tergugat I dk telah mendahulukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan kewajiban dari orang tua Para Tergugat dr/Para Penggugat dk; Bahwa total tagihan terhadap kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah seluas 20.360 Meter Persegi dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 adalah sebesar kurang lebih Rp. 750.047.402,- dengan rincian sebagai berikut :

• PBB Tahun 2017	Rp. 104.823.180,-
• PBB Tahun 2018	Rp. 115.625.675,-
• PBB Tahun 2019	Rp. 240.092.793,-
• PBB Tahun 2020	Rp. 40.653.112,-
• PBB Tahun 2021	Rp. 40.653.112,-
• PBB Tahun 2022	Rp. 208.199.530,-
Total	Rp. 750.047.402,-

Bahwa kewajiban dari Almarhum Abdul Jalil atas pembayaran keseluruhan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Penggugat I dr/Tergugat I dk perhitungkan sesuai dengan luas tanah bagiannya adalah sebesar 2/5 atau sebesar 40 % dari Rp. 750.047.402,- yaitu sebesar kurang lebih Rp. 300.018.960,- (tiga ratus juta delapan belas ribu sembilan ratus enam puluh rupiah).

III. PERHITUNGAN ATAS PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN (PPH).

Bahwa kewajiban pajak penghasilan dari orang tua Penggugat terhadap penjualan atas tanah seluas 8.169 M2 yang telah didahulukan pembayarannya oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk adalah sebesar Rp. 764.822.625,- (Tujuh ratus enam puluh empat juta delapan ratus dua puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);

IV. PERHITUNGAN ATAS BIAYA-BIAYA YANG DIPERLUKAN OLEH KUASA HUKUM ORANG TUA PARA TERGUGAT DR/PARA PENGGUGAT DK DAN AHLI WARIS LAINNYA.

Bahwa atas sengketa yang muncul di atas tanah seluas 20.360 Meter Persegi Penggugat I dr/Tergugat I dk juga sudah mendahulukan pembayaran keperluan kuasa hukum dari para ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki yaitu pembayaran honorarium, operational cost, dan succes fee dari kuasa hukum ahli waris Almarhum H. Muhammad Turki guna mempertahankan kepemilikan atas keseluruhan tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa biaya-biaya yang diperlukan oleh kuasa hukum orang tua para tergugat dr/para penggugat dk dan ahli warisnya dalam mempertahankan tanah seluas 20.360 Meter Persegi adalah sebagai berikut :

1. Honorarium & operaional fee kuasa hukum dari orang tua para tergugat dr/para penggugat dk dan ahli warisnya dalam menangani beberapa perkara di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung dari orang tua para tergugat dr/para penggugat dk dan ahli warisnya sebesar Rp. 755.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah), dimana kewajiban dari orang tua para tergugat dr/para penggugat dk diperhitungkan sebesar 2/5 atau sebesar 40 % dari Rp. 755.000.000,- yaitu sebesar Rp. 302.000.000,- (tiga ratus dua juta rupiah);
2. Pembayaran succes fee kepada kuasa hukum orang tua para tergugat dr/para penggugat dk atas keberhasilan penanganan perkara seluruh tanah tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut sehingga dapat terbit sertifikat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dimana kewajiban dari orang tua Penggugat diperhitungkan sebesar 2/5 atau sebesar 40 % dari Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Bahwa sehingga total kewajiban orang tua para tergugat dr/para penggugat dk atas biaya Kuasa Hukum orang tua para tergugat dr/para penggugat dk adalah sebesar Rp. 902.000.000,- (Sembilan ratus dua juta rupiah);

V. KEWAJIBAN ORANG TUA PARA TERGUGAT DR/PARA PENGGUGAT DK UNTUK MENGOSONGKAN LAHAN YANG TELAH DIJUAL KEPADA PENGGUGAT II DR/ TERGUGAT II DK.

Bahwa diatas tanah seluas 8.169 M2 yang merupakan bagian dari Almarhum Abdul Jalil, terdapat pihak lainnya yang membangun dan menempati bangunan semi permanen, dimana kewajiban untuk mengosongkan tanah tersebut dari orang yang menguasai maupun dari bangunan semi permanen yang ada di atasnya merupakan tanggungjawab dari Almarhum Abdul Jalil;
Bahwa akan tetapi Almarhum Abdul Jalil maupun ahli warisnya tidak pernah meminta agar orang yang menempati dan mendirikan bagunan semi permanen tersebut untuk mengosongkan tanah objek perkara, bahkan orang yang saat itu tinggal di atas objek perkara terkesan disuruh untuk tetap menempati tanah tersebut;
Bahwa setelah terbitnya sertifikat atas nama Penggugat I dr/Tergugat I dk, maka kemudian Penggugat I dr/Tergugat I dk yang melakukan pengosongan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berdiri di atas tanah terperkara, dimana guna melakukan pengosongan Penggugat I dr/Tergugat I dk telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk jasa pengosongan tanah tersebut;

VI. PERHITUNGAN TERHADAP PINJAMAN UANG OLEH TERGUGAT I DR/PENGGUGAT I DK DAN TERGUGAT II DR/PENGGUGAT II DK

Bahwa Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk, secara langsung pernah meminta pinjaman uang tunai dari Penggugat I dr/Tergugat I dk sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang pembayarannya Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk sepakati akan diperhitungkan terhadap pembayaran tahap ketiga; Bahwa oleh karena itu, total keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk untuk mendahulukan kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat yang akan diperhitungkan sebagai pembayaran tahap ketiga adalah :

I. Cicilan tahap III	Rp. 1.700.275.000,-
II. Pembayaran PBB	Rp. 300.018.960,-
III. Pembayaran PPh.	Rp. 764.822.625,-
IV. Biaya kuasa hukum	Rp. 902.000.000,-
V. Pengosongan lahan	Rp. 130.000.000,-
VI. Perhitungan pinjaman	Rp. 300.000.000,-

TOTAL Rp. 4.097.116.585,-

(Empat milyar sembilan puluh tujuh juta seratus enam belas ribu lima ratus delapan puluh lima).

Bahwa sesuai dengan perhitungan Penggugat I dr/Tergugat I dk diatas, maka dapat diketahui Penggugat I dr/Tergugat I dk telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 4.097.116.585,- guna mendahului kewajiban-kewajiban dari Almarhum Abdul Jalil yang tidak dapat dipenuhi oleh Almarhum Abdul Jalil; Bahwa oleh karenanya dapat diperhitungkan telah terdapat kelebihan pengeluaran biaya oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk atas kewajiban-kewajiban dari orang tua para tergugat dr/para penggugat dk yaitu sebesar Rp. 4.097.116.585 di kurang sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000 yaitu sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah); Bahwa oleh karena itu, sesuai dengan uraian-uraian fakta-fakta tersebut diatas secara nyata Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk telah melaksanakan kewajiban pembayaran tahap pertama, tahap kedua dan juga terakhir tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000 atas jual beli tanah Almarhum Abdul Jalil seluas 8.169 M2; Bahwa oleh karena Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk telah melakukan seluruh tahap-tahap pembayaran atas jual beli tanah milik

Halaman 35 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum Abdul Jalil seluas 8.169 M2 maka patut dan berlasan kiranya menurut hukum apabila "Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk dinyatakan telah melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah milik Almarhum Abdul Jalil seluas 8.169 M2 sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Juni 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan Jo. Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan nomor 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan";
Bahwa oleh karena Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk dinyatakan telah melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah milik Almarhum Abdul Jalil, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum adanya;
Bahwa oleh karena Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum adanya, maka patut dan beralasan juga kiranya menurut hukum apabila Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar (Penggugat I dr/Tergugat I dk) dinyatakan sah dan berkekuatan hukum adanya;
Bahwa oleh karena Penggugat I dr/Tergugat I dk telah melaksanakan seluruh persyaratan dalam melakukan jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Penggugat I dr/Tergugat I dk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) yang terletak di Kota Medan, Jalan K.L Yos Sudarso, Kecamatan medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar (Penggugat I dr/Tergugat I dk)";
Bahwa Penggugat I dr/Tergugat I dk telah memberikan penjelasan kepada Para Tergugat dr/Para Penggugat dk bahwasannya perhitungan tahap ketiga atas jual beli tanah milik almarhum Abdul Jalil telah dipenuhi oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk dan bahkan telah terdapat kelebihan terhadap pembayaran

Halaman 36 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahap ketiga yaitu sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) dan juga telah menyampaikan selain pengeluaran-pengeluaran tersebut diatas, masih banyak pengeluaran lainnya dari Penggugat I dr/Tergugat I dk dalam mendahulukan kewajiban dari orang tua Penggugat sejak tanah tersebut di beli, berperkara di pengadilan sampai dengan terbitnya sertifikat; Bahwa akan tetapi Para Tergugat dr/Para Penggugat dk tetap tidak dapat menerima penjelasan dari Penggugat I dr/Tergugat I dk dan tetap memaksa Terguat I agar menyerahkan keseluruhan sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) dan kemudian melakukan gugatan terhadap Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk; Bawa jelas adanya perbuatan Para Tergugat dr/ Para Penggugat dk yang tetap mengajukan gugatan terhadap Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk dalam gugatan konpensi, secara jelas telah menunjukkan itikad tidak baik dari Para Tergugat dr/ Para Penggugat dk dan jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (*misbruik van omstandigheiden*) yang telah merugikan Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk; Bahwa oleh karena itu maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (*misbruik van omstandigheiden*)"; Bahwa gugatan dalam konpensi yang dilakukan Para Tergugat dr/Para Penggugat dk adalah merupakan bentuk itikad tidak baik dan patut diduga merupakan upaya Para Tergugat dr/Para Penggugat dk guna menghindari kewajiban dari Para Tergugat dr/Para Penggugat dk selaku ahli waris Almarhum Abdul Jalil untuk mengembalikan kelebihan pembayaran tahap ketiga yang telah dibayarkan oleh Penggugat I dr/Tergugat I dk; Bahwa oleh karena terbukti telah terjadi kelebihan bayar oleh Penggugat I dk/Tergugat I dr terhadap pembayaran jual beli tanah milik Almarhum Abdul Jalil sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah), maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk selaku ahli waris dari Almarhum Abdul Jalil di hukum untuk mengembalikan dengan seketika dan sekaligus kelebihan pembayaran tahap ketiga jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo kepada

Halaman 37 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

Penggugat I dr/Tergugat I dk, sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah);

Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk, secara nyata juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dr/Tergugat I dk, dengan telah mengeluarkan biaya-biaya yang berkenaan dengan perkara ini di pengadilan dan juga biaya mempergunakan jasa Advokat, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk dihukum untuk membayar kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya-biaya yang berkenaan dengan perkara ini di pengadilan dan juga biaya mempergunakan jasa Advokat yang diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah);

Bahwa disamping kerugian tersebut diatas, Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (*misbruik van omstandigheden*), yang dilakukan oleh Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk, secara nyata juga telah menimbulkan kerugian moril kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, yaitu setelah tidak dapat menikmati pembelian tanah sejak tahun 2013, saat ini Penggugat I dr/Tergugat I dk kembali juga tetap tidak dapat menikmati dengan tenang tanah yang sudah dibeli akibat adanya gugatan dari Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk, dihukum untuk membayar kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, seketika dan sekaligus, ganti rugi moril yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah);

Bahwa guna terpenuhinya isi dalam putusan ini, maka patut dan beralasan juga kiranya menurut hukum apabila "Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk di hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap apabila lalai dalam menjalankan dan memenuhi isi putusan dalam perkara aquo";
Bahwa untuk menghindari agar gugatan Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk tidak hampa adanya, dengan segala hormat, dimohonkan kepada majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas

Halaman 38 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta benda Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk yang akan dihunjak kemudian;
Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi ini telah diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup eksepsionil adanya, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*)”;
Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan segala hormat dimohonkan kehadiran yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan untuk mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk telah melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah milik Almarhum Abdul Jalil seluas 8.169 M2 sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Juni 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan Jo. Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan nomor 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan;
4. Menyatakan Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan sah dan berkekuatan hukum adanya;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar (Penggugat I dr/Tergugat I dk) sah dan berkekuatan hukum adanya;
6. Menyatakan Penggugat I dr/Tergugat I dk sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) yang terletak di Kota Medan, Jalan K.L. Yos Sudarso, Kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar (Penggugat I dr/Tergugat I dk);
7. Menyatakan Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 39 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



(*onrechtmatigedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (*misbruik van omstandigheden*);

8. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk selaku ahli waris dari Almarhum Abdul Jalil di hukum untuk mengembalikan dengan seketika dan sekaligus kelebihan pembayaran tahap ketiga jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah);

9. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk membayar kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya-biaya yang berkenaan dengan perkara ini di pengadilan dan juga biaya mempergunakan jasa Advokat yang diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah);

10. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk, untuk membayar kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, seketika dan sekaligus, ganti rugi moril yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah);

11. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000.- (Satu juta rupiah) kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap apabila lalai dalam menjalankan dan memenuhi isi putusan dalam perkara aquo;

12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij vooraad*);

13. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
 - Bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TERGUGAT IV terhadap PARA PENGGUGAT karena Penerbitan, Pencatatan Perkara dan



Pencatatan Blokir yang dilakukan oleh TERGUGAT IV telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

- Bahwa setelah diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT pada prinsipnya adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT III;

- Bahwa dengan demikian dalil gugatan PARA PENGGUGAT jelas adalah *Obscuur Libel* dan untuk mendukung argumen TERGUGAT IV diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Para Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*)

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut sangat nyata dan keliru dengan mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai TERGUGAT IV, dikatakan demikian sebab TERGUGAT IV hanyalah merupakan Badan Hukum yang tidak memiliki kepemilikan di atas objek perkara *aquo*, karena TERGUGAT IV hanya bertugas dalam mengadministrasi saja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang baik, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas objek gugatan PARA PENGGUGAT tersebut dan sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Tentang Legal Standing PARA PENGGUGAT/PARA PENGGUGAT

Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan

- Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada Halaman \$ Poin 12, yang pada pokoknya mengemukakan dalil :



“...12. Bahwa untuk menjaga serta mencegah agar objek tanah yang tersebut dalam point 10 (seputuh) tidak beralih ke pihak lain dan menjamin gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) serta mempertimbangkan perbuatan Tergugat I (Timbang Sianipar) yang selama ini tidak beritikad baik, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek perkara yakni sebidang tanah/disebut kebun rambutan yaitu bidang tanah seluas kurang lebih $\pm 8.169 \text{ m}^2$ (delapan ribu seratus enam sembilan meter persegi) yang saat ini sudah beralaskan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar)”

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan PARA PENGGUGAT dan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan, terhadap objek perkara *aquo* yaitu Sertipikat Hak Milik No. 3624/Tanjung Mulia, terbit tanggal 30 Agustus 2023, terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR, yang berasal dari pemberian hak atas tanah “bekas” Hak Guna Bangunan No. 771/Tanjung Mulia berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 22/HM/BPN.12/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023, sesuai dengan Surat Ukur No. 01068/Tanjung Mulia/2023 tanggal 28 Agustus 2023, NIB. 02011701.01558, seluas 8.169 m^2 , sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dan hal-hal yang telah dijelaskan diatas, maka dengan demikian PARA PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah *a quo*, sehingga PARA PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo* (*diskualifikasi in persona*) sehingga sudah sepatut dan selayaknya gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT IV tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;

3. Bahwa TERGUGAT IV telah menerbitkan obyek perkara *aquo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 3624/Tanjung Mulia, terbit tanggal 30 Agustus 2023, terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR, yang berasal dari pemberian hak atas tanah “bekas” Hak Guna Bangunan No. 771/Tanjung Mulia berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 22/HM/BPN.12/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023, sesuai dengan Surat Ukur No. 01068/Tanjung Mulia/2023 tanggal 28 Agustus 2023, NIB. 02011701.01558, seluas 8.169 m²;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* terdapat catatan Stempel pada Buku Tanah masing-masing : “Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 1085/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 13 Desember 2023” dan “Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 79/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 25 Januari 2024”

Bahwa terhadap objek perkara *aquo*, terdapat catatan “Pada tanggal 31 Januari 2024 jam 09 menit 56 detik 27 telah dicatat blokir berdasarkan permohonan Erwinsyah Diyati Lubis, S.H., M.H. dengan Nomor Berkas Permohonan : 107251/2023 tanggal 27 Desember 2023 dengan alasan adanya gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 1085/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 13 Desember 2023 antara Rita Handayani sebagai Penggugat I dan Rijuna Dewi sebagai Penggugat II melawan Timbang Sianipar sebagai Tergugat I, Rotua Hotnida Simanjuntak sebagai Tergugat II, Gordon Eliwon Harianja sebagai Tergugat III dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat IV, dengan salah satu objek gugatan Hak Milik No. 3624/Tanjung Mulia atas nama Timbang Sianipar (Pengkajian Permohonan Pencatatan Blokir dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa No. Reg 176/2023 tanggal 29 Januari 2024)”;

4. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pencatatan Perkara dan Pencatatan Blokir terhadap sertipikat *aquo* telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan

Halaman 43 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

III. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TERGUGAT IV untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik No. 3624/Tanjung Mulia, terbit tanggal 30 Agustus 2023, terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR, sesuai dengan Surat Ukur No. 016068/Tanjung Mulia/2023 tanggal 28 Agustus 2023;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TERGUGAT IV memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 25 April 2024, Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV mengajukan Duplik secara elektronik pada tanggal 2 Mei 2024, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P I, II -1 sampai dengan P I, II -15, telah dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti P I, II -3, P I, II -4, P I, II -5, P I, II -6, P I, II -8, P I, II -10, P I, II -12, P I, II -13, dan P I, II -14, tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, yaitu:

1. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama Abdul Jalil yang dikeluarkan oleh Pencatatan Sipil Kota Medan tanggal 7 Oktober 2019, yang diberi tanda P I, II – 1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama Risdawati yang dikeluarkan oleh Pencatatan Sipil Kota Medan tanggal 14 September 2020, yang diberi tanda P I, II – 2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 29 Januari 2021 yang ditandatangani oleh Camat Medan Deli (Ferry Suhery, S.Sos), yang diberi tanda P I, II – 3 ;
4. Fotokopi Surat Tanah (Granda Sultan Deli) Nomor : 7 atas nama Haji Muhammad Turki seluas kurang lebih \pm 20.360 m² (Dua puluh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi), yang diberi tanda P I, II – 4;
5. Fotokopi Akta Kesepakatan Bersama Pembagian Harta Warisan Alm. H. M. Turki Nomor: 23 tanggal 21 November 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Darmiana Lubis, S.H., yang diberi tanda P I, II – 5;
6. Fotokopi Akta Legalisasi Perjanjian tanggal 13 Juni 2013 Nomor: 1.614/LEG/2013 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H., yang diberi tanda P I, II – 6;
7. Fotokopi Akta Legalisasi Perubahan dan Penambahan Perjanjian tanggal 04 April 2018 Nomor: 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H, yang diberi tanda P I, II – 7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 03624 atas nama Timbang Sianipar dengan luas 8.169 m² tanggal 30 Agustus 2023, yang diberi tanda PI, II – 8 ;
9. Fotokopi Akta Legalisasi Perjanjian tanggal 08 Juli 2020 Nomor: 6.125/PTTSDBT/G/VII/2020 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H, yang diberi tanda P I, II – 9;
10. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Tanah dari Bapak Timbang Sianipar sebesar Rp. 1.880.275.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tanggal 24 April 2018, yang diberi tanda P I, II – 10 ;
11. Fotokopi Akta Perjanjian tanggal 21 April 2022 Nomor: 4.500/PDPSDBT/G/IV/2022 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H, yang diberi tanda P I, II – 11;
12. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Tanah dari Bapak Timbang Sianipar sebesar Rp. 850.00.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tahap ke -2 bagian dari Alm. H. Ahmad Syafiuddin tanggal 23 Maret 2018, yang diberi tanda P I, II – 12;
13. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Tanah dari Bapak Timbang Sianipar sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tahap ke-2 bagian dari Alm. H. Mahmud tanggal 23 Maret 2018 kepada, yang diberi tanda P I, II – 13;
14. Fotokopi terjemahan surat tanah (Granda Sultan Deli) Nomor : 7 atas nama Haji Muhammad Turki seluas kurang lebih \pm 20.360 m² (Dua puluh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang diberi tanda P I, II – 14;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Notaris Gordon Eliwon Harianja, SH, tanggal 8 Juli 2024, yang diberi tanda P I, II – 15 ;

Halaman 45 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-II.1 sampai dengan T.I-II.70, telah dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti T.I-II.4, T.I-II.5, T.I-II.7, T.I-II.8, T.I-II.57, T.I-II.60, T.I-II.62, T.I-II.66, dan T.I-II.67 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, yaitu:

1. Fotokopi Perjanjian, tertanggal 13 Juni 2013, yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon E. Harianja, SH, Notaris di Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.1";
2. Fotokopi Perubahan dan Penambahan Perjanjian, tertanggal 04 April 2018, yang dilegalisasi dengan No. 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018, Tertanggal 04 April 2018, oleh Gordon E. Harianja, SH, Notaris di Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.2";
3. Fotokopi Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi, tertanggal 04 April 2018, yang dilegalisasi dengan No. 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018, Tertanggal 04 April 2018, oleh Gordon E. Harianja, SH, Notaris di Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.3";
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 453 / Pdt.G / 2001 / PN.Mdn, tertanggal 27 Desember 2001, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.4";
5. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 59 / Eks / 2005 / 453 / Pdt.G / 2001 / PN.Mdn, tertanggal 14 Agustus 2013, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.5";
6. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 506 / Pdt.G / 2011 / PN.Mdn, tertanggal 17 Januari 2013, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.6";
7. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 383/PDT/2013/PT.Mdn, tertanggal 06 Februari 2014, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.7";
8. Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Medan No. W2.U1 / 2927 / HK.02 / II / 2023, tertanggal 08 Februari 2023, perihal Surat Keterangan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.8";
9. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 508 / Pdt.Plw / 2014 / PN.Mdn, tertanggal 24 Agustus 2015, Fotokopi mana sebagai alat bukti telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegelen pada Kantor Pos Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.9";
10. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 41 / PDT / 2016 / PT.Mdn, tertanggal 22 Februari 2016, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.10";
11. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 851 K / PDT / 2017, tertanggal 15 Mei 2017, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.11";
12. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 787 PK / PDT / 2018, tertanggal 30 November 2018, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.12";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 519 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn, tertanggal 22 Nopember 2017, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.13";
14. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 789 / Pdt.G / 2018 / PN.Mdn, tertanggal 17 Desember 2018, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.14";
15. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 126 / Pdt.G / 2019 / PN.Mdn, tertanggal 31 Oktober 2019, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.15";
16. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 47 / Pdt.G / 2020 / PN.Mdn, tertanggal 11 Februari 2021, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.16";
17. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 184 / PDT / 2021 / PT.Mdn, tertanggal 08 Juli 2021, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.17";
18. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 493 K / PDT / 2022, tertanggal 18 April 2022, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.18";
19. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. No. 415 PK/PDT/2023, tertanggal 03 Juli 2023, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.19";
20. Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Medan No. W2.U1 / 16076 / HK.02 / IX / 2022, tertanggal 14 September 2022, perihal Surat Keterangan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.20";
21. Fotokopi Tanda Terima Uang sebesar Rp. 1.880.275.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), tertanggal 24 April 2018, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.21";
22. Fotokopi Aplikasi Setoran/Transfer Bank Mandiri Cabang Bagan Batu, tertanggal 24 April 2018, kerekening Bank Mandiri Syahriah No. 7118062269 atas nama Abdul Jalil, dengan nominal Rp. 1.700.275.000,- (satu milyar tujuh ratus juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.22";
23. Fotokopi Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Cabang Bagan Batu, No. R01.BR.BBT/119/2024, tertanggal 18 Maret 2024, perihal Surat Keterangan Transaksi, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.23";
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Tahun 2017, NOP : 12.75.090.001.004-0028.0, Total NJOP Rp. 104.823.180,- (seratus empat juta delapan ratus dua puluh tiga ribu seratus delapan puluh rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.24";
25. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Tahun 2018, NOP : 12.75.090.001.004-0028.0, Total NJOP Rp. 115.625.675,- (seratus lima belas juta enam ratus dua lima ribu enam ratus tujuh puluh lima rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.25";

Halaman 47 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



26. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Tahun 2019, NOP : 12.75.090.001.004-0028.0, Total NJOP Rp. 240.092.793,- (dua ratus empat puluh juta sembilan puluh dua ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.26";
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Tahun 2020, NOP : 12.75.090.001.004-0028.0, Total NJOP Rp. 40.653.112,- (empat puluh juta enam ratus lima puluh tiga ribu seratus dua belas rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.27";
28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Tahun 2021, NOP : 12.75.090.001.004-0028.0, Total NJOP Rp. 40.653.112,- (empat puluh juta enam ratus lima puluh tiga ribu seratus dua belas rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.28";
29. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Tahun 2022, NOP : 12.75.090.001.004-0028.0, Total NJOP Rp. 208.119.530,- (dua ratus delapan juta seratus sembilan belas ribu lima ratus tiga puluh rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.29";
30. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan, No. : SKET-388/PHTB/KPP.010403/2023, tertanggal 19 Juni 2023, yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Sumatera Utara I Kantor Pelayanan Pajak Pratama Medan Belawan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.30";
31. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk honorarium Advokat dan Biaya Administrasi Penanganan Perkara an. H. Abdul Jalil, atas tanah yang terletak di K.L.Yos Sudarso KM 8, tertanggal 01 Oktober 2014, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.31";
32. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Pendaftaran, Administrasi Persidangan dan Operasional Persidangan dalam Perkara Gugatan melawan Syamsul Hilal Ginting, dkk, tertanggal 07 Oktober 2014, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.32";
33. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Tambahan Biaya Perkara H. Abdul Jalil, dkk, tertanggal 02 Desember 2014, sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.33";
34. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Tambahan Biaya Perkara, tertanggal 02 Desember 2014, sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.34";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Bantuan Perkara KM 8, tertanggal 02 Februari 2015, sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.35";
36. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Pinjaman, tertanggal 01 Juni 2015, sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.36";
37. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Sidang Lapangan Perkara Reg. No. 508/Pdt.Plw/2014/PN.Mdn, tertanggal 17 Juni 2015, sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.37";
38. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Honorarium Advokat dalam Upaya Hukum Banding Reg. No. 508/Pdt.Plw/2014/PN.Mdn, tertanggal 07 Juli 2015, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.38";
39. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Tahap Kedua Perkara Tanah A. Jalil dan Indra Kesuma Didalam Pengadilan dan Diluar Pengadilan (panjar), tertanggal 29 Oktober 2015, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.39";
40. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Honorarium Advokat Dalam Upaya Kasasi atas Putusan No. 41/Pdt/2016/PT.Mdn, tertanggal 21 Maret 2016, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.40";
41. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Administrasi Kontra Memori Kasasi Perkara Reg. No. 41/Pdt.G/2016/Pt.Mdn, tertanggal 01 Mei 2016, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.41";
42. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Pinjaman, tertanggal 31 Mei 2016, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.42";
43. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Administrasi Eksekusi Atas Putusan MA Reg. No. 851 K/PDT/2017, tertanggal 12 September 2017, sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.43";
44. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Peninjauan Kembali H. Abdul Jalil, dkk, Reg. No. 787/PK/Pdt/2018, tertanggal 10 Maret 2020, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.44";
45. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Tambahan Biaya Perkara Reg. No. 519/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 29 Desember 2016, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.45";

Halaman 49 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Pendaftaran Gugatan Intervensi Indra Kesuma, dkk, terhadap perkara No. 519/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 29 Desember 2016, sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.46";
47. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Perkara Gugatan Reg. No. 789/Pdt.G/2018/PN.Mdn, tertanggal 18 Maret 2020, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.47";
48. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Perkara Gugatan Reg. No. 126/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tertanggal 31 Maret 2020, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.48";
49. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Perkara Gugatan Reg. No. 47/Pdt.G/2020/PN.Mdn, tertanggal 18 Maret 2020, sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.49";
50. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Perkara Banding atas Putusan PN Medan No. 47/Pdt.G/2020/PN.Mdn, tertanggal 15 Maret 2021, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.50";
51. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Perkara Kasasi atas Putusan PT Medan Reg. No. 184/Pdt/2021/Pt.Mdn, tertanggal 18 Juli 2021, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.51";
52. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk Perkara Peninjauan Kembali atas Putusan MA, Reg. No. 493 K/Pdt/2022, tertanggal 17 Mei 2022, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.52";
53. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Honorarium Permohonan Penetapan Inkrahct perkara antara Tengku Raja Gamal melawan Abdul Jalil, dkk, tertanggal 11 Juli 2022, sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.53";
54. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Honorarium Permohonan Penetapan Inkrahct perkara antara Amrick, tertanggal 25 November 2022, sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.54";
55. Fotokopi Perjanjian Kerjasama tertanggal 02 Juni 2020, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.55";

Halaman 50 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



- 56.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Succes Fee Penanganan Perkara Sesuai Dengan Perjanjian tertanggal 02 Juni 2020 yang telah terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Timbang Sianipar, tertanggal 10 Oktober 2023, sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.56";
- 57.** Fotokopi Surat dari CITRA KEADILAN No. 6466/CK-S/X/2023, perihal Somasi I, kepada A FO KO alias AHUA alias BENNY THERESIA, tertanggal 11 Oktober 2023, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.57";
- 58.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Honorarium Somasi Ahua, tertanggal 11 Oktober 2023, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.58";
- 59.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pengosongan Lahan Yang Berlokasi di KM 8 Milik T. Sianipar Yang dikuasai Oleh AHUA Sesuai Dengan Somasi Terhadap AHUA, tertanggal 05 Januari 2024, sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.59";
- 60.** Fotokopi Legalisir Perjanjian, tertanggal 08 Juli 2020, yang dilegalisasi dengan No. 6.125/PTTSDBT/G/VII/2020, tertanggal 08 Juli 2020, oleh Gordon E. Harianja, SH, Notaris di Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.60";
- 61.** Fotokopi Tanda Terima Uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tertanggal 08 Juli 2020, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.61";
- 62.** Fotokopi Legalisir Perjanjian, tertanggal 21 April 2022, yang dilegalisasi dengan No. 4.500/PDPSDBT/G/IV/2022, tertanggal 21 April 2022, oleh Gordon E. Harianja, SH, Notaris di Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.62";
- 63.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pinjaman Dipotong dari Sisa Pembayaran Tanah Seluas 8.169 M2, sebesar Rp. 100.000.000,- tertanggal 21 April 2022, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.63";
- 64.** Fotokopi Tanda Terima Uang, tertanggal 12 Januari 2023, yang dilegalisasi dengan No. 4.906/PDPSDBT/G/II/2023, tertanggal 12 Januari 2023, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.64";
- 65.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pinjaman Dipotong dari Sisa Pembayaran Tanah Seluas 8.169 M2, sebesar Rp. 100.000.000,- tertanggal 12 Januari 2023, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.65";
- 66.** Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, Nomor 7/HGB/BPN.12/II/2023, tertanggal 28 Februari 2023, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.66";



67. Fotokopi Peta Bidang Tanah No. 1316/2019, tertanggal 04 September 2019, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan

Seksi Infrastruktur Pertanahan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.67";

68. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 3624, tertanggal 30 Agustus 2023, terdaftar atas nama Timbang Sianipar, yang diterbitkan oleh Badan

Pertanahan Nasional Kota Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.68";

69. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD), yang diterbitkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, selanjutnya bukti diberi tanda "T.I-II.69";

70. Fotokopi Pencabutan Surat Pernyataan, tertanggal 31 Juli 2024, yang dibuat oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I-II-70 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.IV.1 sampai dengan T.IV.2, telah dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, yaitu:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.03624/Tanjung Mulia, terbit tanggal 30 Agustus 2023, yang berasal dari pemberian hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.771/Tanjung Mulia, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.22/HM/BPN.12/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023, sesuai dengan Surat Ukur No.01068/TANJUNG MULIA/2023, tanggal 28 Agustus 2023, seluas 8.169 M, terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR, yang diberi tanda T.IV-1;

2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1068/TANJUNG MULIA/2023, terbit tanggal 28 Agustus 2023, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 8.169 M, Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Timbang Sianipar (Pemohon), yang diberi tanda T.IV-2;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Para Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi masing-masing dipersidangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Amsaluddin, S.H., :

- Bahwa Saksi adalah salah satu ahli waris Alm. Haji MUHAMMAD TURKI atau sepupu Para Penggugat atau anak dari Alm. H. Amaluddin;
- Bahwa orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) adalah pemilik atas sebahagian dari sebidang tanah / disebut Kebun Rambutan yaitu bidang tanah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih ±8.169 m² (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi), dari luas keseluruhan



seluas kurang lebih $\pm 20.360 \text{ m}^2$ (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang telah dibagi-bagi kepada ahli waris yang lain (dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Pembagian Harta Warisan Alm.H.M. Turki No.23 Tanggal 21 November 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Darmiana Lubis,SH), berikut segala sesuatu yang berada, terdapat, tumbuh dan berdiri diatas tanah tersebut yang terletak di jalan Komodor Laut Yos Sudarso, kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara;

- Bahwa harga jual tanah Alm.Abdul Jalil seharga Rp 7.760.550.000,- (Tujuh Miliar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan pembayaran sebanyak 3 (tiga) tahap pembayaran, yakni : Tahap I (pertama) Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayarkan setelah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli, pada tanggal 13 Juni 2013, Tahap II (kedua) sebesar Rp 1.880.275.000,- (satu miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan tahap III (ketiga) sejumlah Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa pada awalnya orang tua Para Penggugat yang menguasai dan juga mengusahai tanah (objek perkara) dan didalam objek perkara tersebut ada berdiri sebuah rumah semi permanen;
- Bahwa orang tua Para Penggugat menyewakan tanah dimaksud pada orang lain untuk sekalian menjaga tanah orang tua Para Penggugat;
- Bahwa tanah orang tua Para Penggugat dan juga tanah bagian orang tua Saksi (Alm. H. Amaluddin) satu hamparan atau bersebelahan dengan tanah orang tua Para Penggugat;
- Bahwa bagian tanah orang tua Saksi juga dijual kepada Tergugat I (Timbang Sianipar);
- Bahwa bagian tanah orang tua Saksi yang dijual pada Tergugat I (Timbang Sianipar) juga belum dilakukan pembayaran tahap III (ketiga) oleh Tergugat I (Timbang Sianipar);
- Bahwa Tergugat I (Timbang Sianipar) telah melakukan pengurusan peningkatan surat tanah Para Penggugat dari Grand Sultan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar);
- Bahwa setelah surat tanah dikeluarkan oleh Tergugat IV (BPN Kota Medan), Tergugat I belum melakukan pembayaran lunas tahap III pada orang tua Para Penggugat (Para Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sisa pembayaran tahap ke 3 belum dibayarkan oleh Tergugat I (Timbang Sianipar) adalah sebesar Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
 - Bahwa kalau orang tua Para Penggugat ((Alm. Abdul Jalil) tidak pernah menerima pembayaran tanah yang dijualnya pada Tergugat I (Timbang Sianipar) secara tunai, pembayaran tanah milik orang tua Para Penggugat tetap dibayarkan Tergugat I (Timbang Sianipar) secara transfer;
 - Bahwa bila orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) ada menerima uang secara tunai akan tetapi pembayaran tersebut adalah pembayaran dari bagian salah satu ahli waris Alm. MUHAMMAD TURKI yang telah meninggal dunia yang bernama Alm. H. Mahmud (meninggal dunia dan tidak memiliki ahli waris);
 - Bahwa pembayaran untuk bagian Alm. H. Mahmud diserahkan pada ahli waris lainnya termasuk orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil);
 - Bahwa bila Tergugat I (Timbang Sianipar) telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayarkan pembayaran tahap 3 atas pembelian tanah yang dilakukan oleh Tergugat I (Timbang Sianipar) pada orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil);
2. Saksi Ubaidullah :
- Bahwa Saksi adalah sepupu dari Para Penggugat;
 - Bahwa orang tua Saksi adalah Alm. H. Ahmad Syafiuddin (salah satu dari ahli waris Alm. H. MUHAMMAD TURKI);
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) ada menjual sebidang tanah yang terletak di jalan Komodor Laut Yos Sudarso, kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara pada Tergugat II pada awalnya lalu ada perubahan yang mana dialihkan Tergugat II pada Tergugat I (Timbang Sianipar) yang mana Tergugat I (Timbang Sianipar) adalah suami Tergugat II;
 - Bahwa sebidang tanah tersebut adalah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih $\pm 8.169 \text{ m}^2$ (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi), dari luas keseluruhan seluas kurang lebih $\pm 20.360 \text{ m}^2$ (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang telah dibagi-bagi kepada ahli waris yang lain (dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Pembagian Harta Warisan Alm.H.M. Turki No.23 Tanggal 21 November 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Darmiana Lubis,SH);

Halaman 54 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

- Bahwa orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) menjual tanah bagian miliknya pada Tergugat I (Timbang Sianipar) sebesar Rp. Rp 7.760.550.000,- (Tujuh Miliar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa pembayaran penjualan tanah tersebut dibayarkan oleh Tergugat I (Timbang Sianipar) kepada orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) sebanyak 3 tahap;
 - Bahwa kalau Tergugat I (Timbang Sianipar) telah melakukan pembayaran tahap 1 dan tahap 2 kepada orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) dengan perincian Tahap I (pertama) Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayarkan setelah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli, pada tanggal 13 Juni 2013, Tahap II (kedua) sebesar Rp 1.880.275.000,- (satu miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
 - Bahwa kalau pembayaran pembelian tanah oleh Tergugat I (Timbang Sianipar) dari orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) dilakukan dengan cara pembayaran transfer dan tidak pernah dilakukan dengan cara pembayaran uang tunai;
 - Bahwa pada awalnya yang menguasai dan mengusahi objek perkara adalah orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil), dengan cara menyewakan tanah tersebut pada pihak lain;
 - Bahwa bagian sebidang tanah milik orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) bersebelahan atau berdampingan dengan bagian tanah milik orang tua Saksi;
 - Bahwa Tergugat I (Timbang Sianipar) juga belum melunasi atau melakukan pembayaran tahap III (Ketiga) atas tanah orang tua Saksi yang dibeli oleh Tergugat I (Timbang Sianipar);
 - Bahwa Tergugat I (Timbang Sianipar) telah melakukan pengurusan peningkatan surat tanah Para Penggugat dari Grand Sultan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar);
 - Bahwa seharusnya Tergugat I (Timbang Sianipar) melakukan sisa pembayaran tahap 3 sebesar Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) pada orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) setelah terbitnya sertifikat hak milik oleh Tergugat IV (BPN Kota Medan) an. Tergugat I (Timbang Sianipar) akan tetapi sisa pembayaran tahap 3 tidak dilakukan Tergugat I (Timbang Sianipar);
3. Saksi Azmi :
- Bahwa Saksi adalah sepupu dari Para Penggugat;

Halaman 55 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang tua Saksi adalah Alm. H. Ahmad Syafiuiddin (salah satu dari ahli waris Alm. H. MUHAMMAD TURKI);
- Bahwa Saksi mengetahui kalau orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) ada menjual sebidang tanah yang terletak di jalan Komodor Laut Yos Sudarso, kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara pada Tergugat II pada awalnya lalu ada perubahan yang mana dialihkan Tergugat II pada Tergugat I (Timbang Sianipar) yang mana Tergugat I (Timbang Sianipar) adalah suami Tergugat II;
- Bahwa sebidang tanah tersebut adalah yang di maksud dalam Grand Sultan Deli Nomor 7 atas nama Haji MUHAMMAD TURKI, seluas kurang lebih $\pm 8.169 \text{ m}^2$ (delapan ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi), dari luas keseluruhan seluas kurang lebih $\pm 20.360 \text{ m}^2$ (dua puluh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang telah dibagi-bagi kepada ahli waris yang lain (dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Pembagian Harta Warisan Alm.H.M. Turki No.23 Tanggal 21 November 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Darmiana Lubis,SH);
- Bahwa orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) menjual tanah bagian miliknya pada Tergugat I (Timbang Sianipar) sebesar Rp. Rp 7.760.550.000,- (Tujuh Miliar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa pembayaran penjualan tanah tersebut dibayarkan oleh Tergugat I (Timbang Sianipar) kepada orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) sebanyak 3 tahap;
- Bahwa kalau Tergugat I (Timbang Sianipar) telah melakukan pembayaran tahap 1 dan tahap 2 kepada orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) dengan perincian Tahap I (pertama) Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayarkan setelah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli, pada tanggal 13 Juni 2013, Tahap II (kedua) sebesar Rp 1.880.275.000,- (satu miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa kalau pembayaran pembelian tanah oleh Tergugat I (Timbang Sianipar) dari orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) dilakukan dengan cara pembayaran transfer dan tidak pernah dilakukan dengan cara pembayaran uang tunai;
- Bahwa kalau orang tua Saksi juga menjual tanahnya pada Tergugat I (Timbang Sianipar);
- Bahwa Tergugat I (Timbang Sianipar) juga belum melakukan sisa pembayaran tahap 3 dalam membeli tanah orang tua Saksi;

Halaman 56 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



- Bahwa pada awalnya yang menguasai dan mengusahai objek perkara adalah orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil), dengan cara menyewakan tanah tersebut pada pihak lain;
- Bahwa bagian sebidang tanah milik orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) bersebelahan atau berdampingan dengan bagian tanah milik orang tua Saksi;
- Bahwa tanah milik orang tua Saksi juga dibeli oleh Tergugat I (Timbang Sianipar) dan tahap pembayaran juga sama seperti tanah Alm. Abdul Jalil (Orang Tua Penggugat) yakni terdiri dari III (Tiga) tahap pembayaran;
- Bahwa Tergugat I (Timbang Sianipar) juga belum melunasi atau melakukan pembayaran tahap III (Ketiga) atas tanah orang tua Saksi yang dibeli oleh Tergugat I (Timbang Sianipar);
- Bahwa Tergugat I (Timbang Sianipar) telah melakukan pengurusan peningkatan surat tanah Para Penggugat dari Grand Sultan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar);
- Bahwa seharusnya Tergugat I (Timbang Sianipar) melakukan sisa pembayaran tahap 3 sebesar Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) pada orang tua Para Penggugat (Alm. Abdul Jalil) setelah terbitnya sertifikat hak milik oleh Tergugat IV (BPN Kota Medan) an. Tergugat I (Timbang Sianipar) akan tetapi sisa pembayaran tahap 3 tidak dilakukan Tergugat I (Timbang Sianipar);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi masing-masing dipersidangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Sunarto:

- Bahwa Saksi bekerja dengan Tergugat I dan Tergugat II dari tahun 2000 s/d 2020;
- Bahwa saksi tahu Tergugat II pernah membeli tanah milik Alm. Abdul Jalil di Tahun 2013 dan dibuat perjanjiannya di Notaris Gordon Jalan Kapten Muslim;
- Bahwa saat itu saksi ikut karena saksi supirnya Tergugat II;
- Bahwa harga jual tanah Alm. Abdul Jalil seharga Rp 7.760.550.000,- (Tujuh Miliar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan pembayaran sebanyak 3 (tiga) tahap pembayaran, yakni : Tahap I (pertama) Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayarkan setelah membuat dan menandatangani perjanjian jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, pada tanggal 13 Juni 2013, Tahap II (kedua) sebesar Rp 1.880.275.000,- (satu miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan tahap III (ketiga) sejumlah Rp 3.880.275.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

- Bahwa Tahap I kami cuma disitu bikin surat perjanjian sampai sore, pihak Alm. Abdul Jalil sama penanggungnya langsung pergi ke Bank Bumi Putera;

- Bahwa Tadinya Alm. Abdul Jalil tidak menerima, tidak percaya, pikir Alm. Abdul Jalil itu cek kosong, jadi dipanggillah Kepala Cabang Bank Bumi Putera namanya Denis untuk menyatakan bahwa ada uangnya, setelah dinyatakan ada uangnya Alm. Abdul Jalil baru mau tandatangan panjarnya tadi dan perjanjiannya dihadapan Notaris kemudian Cek itu diterima sama Alm. Abdul Jalil lalu Alm. Abdul Jalil pergi ke Bank, sampai sana kami pulang karena sudah selesai sekitar jam 5 sore;

- Bahwa Setelah pembayaran itu Tergugat I mengurus sertifikat ke BPN, pada saat itu saksi tidak ikut masuk, begitu keluar dari BPN Tergugat I marah-marah, saksi tanya "kenapa marah" "ternyata tanah yang dijual tersebut tanah berperkara", "perkara gimana pak", "ada itu diblokir gugatan sertifikat", karena Tergugat I marah-marah kami pulang, sorenya itu dipanggillah Agus dan Edi, kata Tergugat I "aku tidak mau, pulangkan uangku";

- Bahwa Saat itu Tergugat I marah, "masa tanah berperkara dijual kepada saya", saat itu kami tidak tahu itu tanah berperkara, disaat kita buat pengurusan, baru tahu ada pemblokiran sertifikat, lalu Tergugat I mengatakan "pulangkan uang saya, kalian sudah menipu saya, kalau tidak saya laporkan ke Polisi", lalu Alm. Abdul Jalil mengatakan "uang itu tidak ada uang itu sudah habis", maksudnya uang yang panjar itu tadi. Lalu Tergugat I mengatakan "lalu gimna itu", Alm. Abdul Jalil dan ahli warisnya mengatakan "awalnya kita tidak tahu itu tanah berperkara kita selesaikan ini di Pengadilan, tapi masalah biaya kami tidak ada uang", itulah pengakuan Alm. Abdul Jalil dengan Amsaluddin, "kalau Tergugat I bersedia mendahului biaya persidangan nanti potong dengan harga tanah", lalu kata Amsaluddin "kami siap membantunya", lalu "bagaimana pembagiannya" kata Tergugat I, lalu Alm. Abdul Jalil dan Amsaluddin mengatakan "masalah pembayaran Perdata itu kami yang nanggung, tapi masalah Pidana Tergugat I lah yang menanggung", lalu

Halaman 58 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



Tergugat I mengatakan “ya sudah jika begitu yang penting kami konsisten, jangan pula tidak konsisten kami laporkan ke Polisi karena tanah itu tanah perkara”, maka terjadilah jual beli tadi;

- Bahwa saksi melihat saat penandatanganan kwitansi itu. Disaat penekanan uang sebesar Rp.1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) pembayaran tahap ke II;

- Bahwa Sisanya Rp.3.800.000.000 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) sekian, sesudah pembayaran tahap ke II, yang Rp.1.800.275.000, Alm. Abdul Jalil minta tambah lagi sebesar Rp.1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), lalu dibilang Tergugat I “loh tahap ke II kita sudah selesai Pak Jalil” lalu Alm. Abdul Jalil mengatakan “saya butuh uang”, “jadi gimana ini sementara sertifikat belum keluar, belum tahu kapan selesainya”, kata Tergugat I, “kalau begitu saya tundalah hak pelepasan saya”, kata Alm. Abdul Jalil, makanya Tergugat I, “ya udalah, kalau cash saya tidak bisa lagi, kalau ada nomor rekeningmu saya transfer”.

2. Saksi Dedi Sumanto Sianipar:

- Bahwa saksi bekerja bagian Admin di Kantor Tergugat II;
- Bahwa Pada tanggal 24 April 2018, saat itu Hendri menghubungi Saksi, “Ded itu sudah saya WA nomor rekening dan jumlah uangnya, tolong kirimkan sekarang ya”. “Iya pak” saya bilang. Saya beres berkas, lalu Saksi ke Bank;

- Bahwa saksi sudah biasa disuruh masalah ke Bank, itu pun melalui surat kuasa antara saksi dengan Hendri, Selanjutnya saksi ke Bank melakukan transaksi, saksi catat-catat, lalu diproses Dikirim ke Alm. Abdul Jalil;

- Bahwa saat itu dijelaskan ditelepon bahwa “buat catatan mu untuk pembayaran ke III ya untuk pembelian tanah di Tanjung Mulia”, kata Loren;

- Bahwa saksi transfer sebesar Rp.1.700.725.000 (satu milyar tujuh ratus juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah). dari Bank Mandiri Bagan Batu ke ke Bank Mandiri Syariah;

3. Saksi Suherwanto:

- Bahwa Saksi menerangkan Tanah objek perka ini adalah milik Alm. H. Muhammad Turki ahli warisnya Alm. Abdul Jalil yang Luas tanah nya ± 2,2 hektar Terletak di Jalan Yos Sudarso;

- Bahwa ahli warisnya ada melakukan pembagian , yang mana Alm. Abdul Jalil sendiri dapat luas 8000 meter dan Tanah Alm. Abdul Jalil ini sudah dijual kepada Tergugat II.;

- Bahwa saksi mengetahui Ada 3 termin sistem pembayarannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui termin I sudah dibayar, kemudian termin II setahu saksi sudah dibayar, akan tetapi terhadap termin III saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa Tergugat I marah karena katanya tidak ada perkara ternyata ada perkara jadi Tergugat I minta pulangkan uang, penipu kalian kata Tergugat I;
 - Bahwa Karena ada perkara ditanah itu, diperjanjikan tidak ada, tetapi setelah dicek-cek perkara itu ada, saya bilang ke Tergugat I, "ini bukan perkara mereka pak", disitu mohon sama Tergugat I dibantulah karena bukan perkara kami tetapi perkara orang lain;
4. Saksi Edy Susanto:
- Bahwa Saksi mendapatkan info dari Agus tanah objek perkara ini dijual kemudian Saksi tawarkan kepada Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa Semua setuju, sehingga terjadi jual beli, dimana saat itu Alm. Abdul Jalil meminta pembayaran itu yang fiks dalam rincian pembayaran tahap I sebesar Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah), sewaktu penandatanganan I, termin ke II itu wajib dibayarkan, walaupun tidak bayar, maka termin I akan hangus, begitu juga dengan termin ke III, jika tidak dibayar termin I dan ke II akan hangus, sehingga saya mempertanyakan pada Alm. Abdul Jalil, "Pak, apa yang bisa menjamin daripada bayar saya setelah tidak ada masalah, ini uang Pak, lalu Alm. Abdul Jalil "saya menjamin ini tidak ada perkara, ini sudah aman, sudah keluar SK semua", lalu saya katakan "kalau bapak berani menjamin tidak ada masalah, kita jalan", lalu dibuat perjanjianlah disitu;
 - Bahwa Tergugat II sudah menitipkan cek kontan pada Notaris Gordon, pada saat itu Tergugat II hadir, hadir sebentar tidak sampai terima uang, jadi Alm. Abdul Jalil tidak mau tandatangan karena tidak ada uang kontan, bagaimana caranya ia mau tandatangan, minta tolonglah kepada Denis, Denis itu kepala cabang pembantu Bank Bumi Putera cabang Setia Budi, waktu hadir di Notaris menjanjikan uang ini ada, lalu Alm. Abdul Jalil mau tandatangan, lalu saya dan Alm. Abdul Jalil ke Bank untuk menerima uang itu, dan terima uang itu bukan di Notaris, tetapi di Bank Bumi Putera Setia Budi;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa pembayaran termin I sudah terbayar;
 - Bahwa saksi tahu ternyata diatas tanah itu ada perkara, jadi begitu transaksi jual beli, lebih kurang seminggu setelah transaksi jual beli, Tergugat II menegaskan saya "di, inikan sudah jual beli coba kamu ke BPN, cek SK sertifikat ini, bagaimana caranya bersama dengan pihak

Halaman 60 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

Notaris, pergilah kami ke BPN, begitu sampai disana ternyata tidak bisa diperpanjang SK sertifikat ini karena ada gugatan, yang menggugat siapa Amiruddin yang Tergugat siapa Ahmad, Ahmad ini siapa tidak jelas, alamatnya pun tidak jelas, sehingga saksi lah yang menjadi korban teguran Tergugat I;

- Bahwa kemudian saksi sampaikan apapun yang terjadi ke Tergugat I, saat itu Tergugat I marah, karena marah Tergugat I, kita merasa kita memang khilaf kurang teliti untuk mengecek daripada kesalahan tersebut, sehingga terjadi perkara, dan dimana kita terikat dengan waktu dimana terikat waktu di 45/60 hari termin I habis, jadi Tergugat I berindikasi saya dan ahli waris menipu sehingga diundanglah ahli waris yang lain tapi saksi ikut, kenapa karena Tergugat I marah, saksi dipercayakan begitu hasilnya.;

- Bahwa Tergugat I percaya sama saksi, Alm. Abdul Jalil pun sudah menyampaikan kepada saksi "bagaimana kita ini menjadi begini", dalam artinya ini namanya bagaimana kita mencari solusi yang terbaik, jadi mereka sudah datang ke Tergugat I setelah bicara dengan Tergugat I, esok harinya kabari saksi, "jadi ini Pak Edi kami sepakat bahwasanya dalam perjanjian itu akan kami tunda dan itu secara lisan, masalah termin itu kita tiadakan kita lawan dulu perjuangkan dulu hak tanah itu dengan catatan Tergugat I membantu kita untuk mendahulukan segala biaya yang timbul dan Tergugat I menanggung biaya Pidana, untuk biaya perkara Perdata itu ahli waris yang nanggung dan akan dipotong dalam pembayaran hak kami", jadi sepakatlah sehingga ahli waris mengatakan kepada saksi "Tergugat I memintakan kepdada kami mencarikan kuasa hukum pada waktu itu, yang saya tahu dibawah kuasa hukum Edi Rahman, karena untuk biaya Edi Rahman mungkin tidak cocok atau bagaimana saksi tidak tahu, terakhir Alm. Abdul Jalil dan ahli waris menunjuk ke kuasa hukum Hamdani;

- Bahwa Termin ke II pada tahun 2018 baru dibayar;

- Bahwa Selama inikan perjanjian 2019 mereka sudah sepakat untuk menemui Gordon untuk perubahan dari pada sistem pembayaran tersebut, sampai 2018 lah setelah perkara sudah menang, dibuatlah akta perubahan itu makanya dibayarliah termin ke II.;

- Bahwa Terhadap pembayaran termin III itu sudah duduk bersamaan di Notaris Gordon pada tahun 2023, waktu itu hadir juga anaknya Hamdani, terkait perincian biaya-biaya keluar dan Dalam

Halaman 61 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertemuan itu tidak ada kesimpulan karena Tergugat I tidak kasih pemotongan pada saat itu, makanya terjadilah gugatan hari ini;

- Bahwa jadi waktu itu ahli waris sempat meminta Saksi ini yang menguatkan Tergugat I agar tidak mengeluarkan uang Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) pada Ahua, sedangkan posisi Saksi dipertanyakan bagaimana kamu itu mengagenkan tanah yang mana masih ada Ahua diatas itu dan jawaban Saksi, itu sudah ada didalam kesepakatan yang merupakan tanggungjawab ahli waris;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah melaksanakan sidang lapangan pada tanggal 2 Agustus 2024, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan II mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada tanggal 22 Agustus 2024, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat I dan II adalah sebagaimana diuraikan diatas, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tentang Obscuur Libellum (Gugatan Kabur).
2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan alasan eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut, mengenai Obscuur Libellum (Gugatan Kabur) dan Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) adalah eksepsi yang sudah memasuki pokok perkara karena baru dapat dipertimbangkan setelah menilai alat-alat bukti, sehingga dengan demikian eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat IV adalah sebagaimana diuraikan diatas, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
2. Tentang Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*);
3. Tentang Legal Standing Para Penggugat Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan;



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan alasan eksepsi dari Tergugat IV tersebut, mengenai Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*), Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*) dan Legal Standing Para Penggugat Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan adalah juga eksepsi yang sudah memasuki pokok perkara karena baru dapat dipertimbangkan setelah menilai alat-alat bukti, sehingga dengan demikian eksepsi-eksepsi tersebut juga tidak beralasan hukum dan patut ditolak.

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagaimana yang diuraikan diatas, pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek perkara yang terletak terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dengan luas 8.169 m2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03624, atas nama Tergugat I (Timbang Sianipar);

Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam eksepsi diatas untuk singkatnya uraian putusan ini dianggap merupakan bagian yang menyatu dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II serta Tergugat IV selaku yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik dalam perkara a quo menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan tuntutan dari Para Penggugat tersebut.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan Tergugat I dan II tersebut maka yang menjadi persengkataan antara kedua belah pihak adalah sengketa kepemilikan atas tanah yang menjadi objek perkara a quo.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil kepemilikannya dan Tergugat I dan II juga diberi kewajiban membuktikan dalil bantahannya sebagai pemilik tanah yang menjadi objek perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P I, II – 1 berupa Kutipan Akta Kematian atas nama Abdul Jalil yang dikeluarkan oleh Pencatatan Sipil Kota Medan tanggal 7 Oktober 2019, yang sampai dengan bukti P I, II – 15 berupa Surat Pernyataan Notaris Gordon Eliwon Harianja, SH, tanggal 8 Juli 2024, yang diberi tanda P I, II – 15, dan Saksi-Saksi yang keterangan saksi-saksi telah lengkap tercatat dalam berita acara perkara ini.



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dari alat bukti P I, II – 1 hingga P I, II – 5 dan P I, II – 14 menerangkan bahwa Para Penggugat selaku ahli waris terhadap perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Amsaluddin, S.H., Ubaidullah, dan Azmi dihubungkan dengan bukti P I, II – 6 berupa Akta Legalisasi Perjanjian tanggal 13 Juni 2013 Nomor: 1.614/LEG/2013 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H, membuktikan Para Penggugat telah mengikatkan diri kepada Tergugat I dan II untuk menjual objek perkara tersebut.

Menimbang, bahwa mengenai bukti P I, II – 7 berupa Copy Akta Legalisasi Perubahan dan Penambahan Perjanjian tanggal 04 April 2018 Nomor: 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H, yang menerangkan bahwa terhadap beberapa perubahan dan penambahan terkait proses pembayaran antar Para Penggugat dengan Tergugat I dan II.

Menimbang, bahwa mengenai bukti P I, II – 8 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 03624 atas nama Timbang Sianipar dengan luas 8.169 m² tanggal 30 Agustus 2023, menerangkan bahwa pemilik atas tanah tersebut adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Para Penggugat dihubungkan dengan bukti P I, II – 9, P I, II – 11 dan P I, II – 15 yang menerangkan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan pembayaran terhadap objek perkara a quo dalam II (dua) termin;

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Penggugat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat I dan II telah melakukan pembayaran pembelian terhadap objek tersebut akan tetapi belum sempurna (lunas);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti bantahan dari Tergugat I dan II apakah dapat membuktikan dalilnya untuk membantah dan menggugurkan dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat T I & T II -1 sampai dengan T I & T II -70 serta 4 (empat) orang Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti surat maupun Saksi yang diajukan Para Pihak yang tentu saja bila ada relevansinya dengan perkara aquo namun bila tidak ada relevansinya maka akan dikesampingkan/ tidak akan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I dan II telah mengajukan bukti berupa bukti T.I.II.1 berupa Perjanjian, tertanggal 13 Juni 2013, yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013, oleh Gordon E. Harianja, SH, Notaris di Medan sampai dengan T.I.II.70 berupa Pencabutan Surat Pernyataan, tertanggal 31 Juli 2024, yang dibuat oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, dan Tergugat I dan II dalam perkara ini ada mengajukan saksi-saksi yang keterangannya telah lengkap tercatat dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa adapun Tergugat I dan II membantah dengan tegas terhadap tidak adanya pembayaran terhadap Termin III kepada Para Penggugat, sehingga dalam hal ini Tergugat I dan II pada pokoknya mengajukan bukti-bukti terkait hal tersebut yakni:

- Didalam bukti T.I.II.1 Pasal 1 Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, harga jual beli tanah antara orang tua Penggugat I dan II (Alm. Abdul Jalil) dengan Tergugat II telah disepakati sebesar Rp. 7.760.550.000 (Tujuh milyar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), dengan pembayaran dilakukan dengan tiga tahap yaitu :

1. Pembayaran Tahap I sebesar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), telah dibayarkan oleh Tergugat II kepada orang tua Penggugat I dan II pada saat penandatanganan perjanjian;
2. Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), akan dibayarkan selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari setelah pembayaran Tahap I;
3. Pembayaran Tahap III, sebesar Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) akan di lunaskan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah pembayaran Tahap II;

- Didalam bukti T.I.II.1 Pasal 3, Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Juni 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, Almarhum Abdul Jali terdapat klausa secara "tegas menjamin dan menanggung bahwa tanah yang di jual oleh orang tua Penggugat benar-benar merupakan hak Almarhum Abdul Jalil sendiri dan tidak ada sangkut pautnya dengan pihak lain serta bebas dari segala sitaan dan agunan", akan tetapi setelah melakukan pembayaran tahap pertama dan akan melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional, Tergugat I mengetahui terhadap tanah milik ahli waris Almarhum H.

Halaman 65 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Muhammad Turki seluas 20.360 Meter Persegi sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan No. 7, terdapat klaim dari pihak ketiga yang mendalilkan sebagai pemilik dari tanah seluas 20.360 Meter Persegi tersebut yang di tandai dengan adanya perkara-perkara di pengadilan;

- Dalam bukti Bukti "T.I.II.4 dan Bukti T.I.II-5 bahwa hal tersebut secara nyata dapat dilihat dengan adanya gugatan-gugatan yang menjadikan tanah tersebut sebagai objek perkara seperti dalam Putusan Perkara Perdata No. 453/Pdt.G/2001/PN.Mdn, tertanggal 27 Desember 2001 (yang telah berkekutan hukum tetap adanya sebagaimana terbukti berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 59 / Eks / 2005 / 453 / Pdt.G / 2001 / PN.Mdn, tertanggal 14 Agustus 2013 dimana kemudian telah dilakukan eksekusi atas tanah seluas 20.360 Meter Persegi sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan No. 7 tersebut;
- Dalam Bukti "T.I.II.6 dan Bukti "T.I.II.7 bahwa pada saat orang tua Penggugat I dan Penggugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat II pada tahun 2013, ternyata orang tua Penggugat I dan Penggugat II juga sedang menghadapi perkara yang sedang berjalan di Pengadilan Tinggi Medan, yaitu perkara perdata No. 506/Pdt.G/2011/PN.Mdn (Vide Bukti "T.I.II.6) Jo. Perkara No. 383/PDT/2013/PT.Mdn yang baru putus pada tanggal 06 Februari 2014;
- Selama proses berperkara di pengadilan, Almarhum Abdul Jalil dan Tergugat I sepakat untuk mengesampingkan tahap-tahap pembayaran sebagaimana termaktub dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan, sampai dengan benar-benar terbitnya sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan di atas tanah tersebut;
- Kebenaran dalil Tergugat I dan Tergugat II mengenai adanya perkara-perkara di atas tanah sebelum dan sesudah dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II juga telah dapat dibuktikan melalui Bukti T.I.II.4, Bukti T.I.II.5, Bukti T.I.II.6, Bukti T.I.II.7, Bukti T.I.II.8, Bukti T.I.II.9, Bukti T.I.II.10, Bukti T.I.II.11, Bukti T.I.II.12, Bukti T.I.II.13, Bukti T.I.II.14, Bukti T.I.II.15, Bukti T.I.II.16, Bukti T.I.II.17, Bukti T.I.II.18, Bukti T.I.II.19, Bukti T.I.II.20;
- Dalam Bukti T.I.II.54 membuktikan Bahwa Tergugat I dan II melakukan Pembiayaan perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 506/Pdt.G/2011/PN.Mdn, tertanggal 17 Januari 2013 Jo No.



383/PDT/2013/PT.Mdn, tertanggal 06 Februari 2014. antara AMRICK selaku Penggugat / Pembanding. melawan ABDUL JALIL, Syamsul

- Bukti T.I.II.31, Bukti T.I.II.32, Bukti T.I.II.33, Bukti T.I.II.34, Bukti T.I.II.35, Bukti T.I.II.36, Bukti T.I.II.37, Bukti T.I.II.38, Bukti T.I.II.39, Bukti T.I.II.40, Bukti T.I.II.41, Bukti T.I.II.42, Bukti T.I.II.43, Bukti T.I.II.44 membuktikan bahwa Tergugat I dan II melakukan Pembiayaan perkara dari tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No. 508/Pdt.Plw/2014/PN.Mdn, tertanggal 24 Agustus 2015 Jo No. 41/PDT/2016/PT.Mdn, tertanggal 22 Februari 2016 Jo No. 851 K/PDT/2017, tertanggal 15 Mei 2017 Jo. No. 787 PK/PDT/2018, tertanggal 30 November 2018, antara ABDUL JALIL, dkk selaku Pelawan I-XII / Terbanding I-XII / Termohon Kasasi / Termohon Peninjauan Kembali melawan Alm. AMIN GINTING, dkk selaku Terlawan I-II / Pembanding / Pemohon Kasasi / Pemohon Peninjauan Kembali;

- Bukti T.I-II.45 dan Bukti T.I-II.46 membuktikan bahwa Tergugat I dan II melakukan Pembiayaan terhadap perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 519/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 22 Nopember 2017 antara Ir. HENDRY DUMANTER TAMPUBOLON selaku Penggugat, melawan Suwandi, Hardie, Rachmat Leomanto, Steven, Darmawati, H. ABDUL JALIL, Ubaidillah, Marlis, Amsaludin, BPN Kab. Dei Serdang, Kepala Kelurahan Tanjung Mulia, Notaris Nuriljani Ilias, SH, selaku Tergugat I-IX, dan Indra Kesuma, dkk, selaku Para Penggugat Intervensi;

- Bukti T.I-II.47 membuktikan bahwa Tergugat I dan II melakukan Pembiayaan terhadap perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 789/Pdt.G/2018/PN.Mdn, tertanggal 17 Desember 2018, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat, melawan ABDUL JALIL, Haryanto Willim TE, The Gim Hoa alias Usman Theresia, Akhyar Efendi selaku Tergugat I – V;

- Bukti T.I-II.48 membuktikan bahwa Tergugat I dan II melakukan Pembiayaan terhadap perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan No. 126/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tertanggal 31 Oktober 2019, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat melawan ALM. ABDUL JALIL, Akhyar Effendi, BPN Kota Medan selaku Tergugat I – III;

- Bukti T.I-II.49, Bukti T.I-II.50, Bukti T.I-II.51, Bukti T.I-II.52 dan Bukti T.I-II.53. membuktikan bahwa Tergugat I dan II melakukan Pembiayaan



terhadap perkara perdata pada tingkat Pengadilan Negeri Medan sampai tingkat Peninjauan Kembali perkara No. 47/Pdt.G/2020/PN.Mdn, tertanggal 11 Februari 2021 Jo. No. 184/PDT/2021/PT.Mdn, tertanggal 08 Juli 2021 Jo. No. 493 K/PDT/2022, tertanggal 18 April 2022 Jo No. 415 PK/PDT/2023, antara TENGKU RAJA GAMAL TELUNJUK ALAM selaku Penggugat / Pembanding / Pemohon Kasasi / Pemohon PK, melawan Alm. Hj. Fatimah Zahra, Alm. Hj. Halimah, Alm. Hj. Nur Amnah, Alm. Hj. Fatimah, Alm. Siti Zaenah, Alm. H. Ahmad Syaifuddin, Alm. H. Amaluddin, ALM. ABDUL JALIL, Akhyar Effendi, A Fo Ko alias Benny Theresia, BPN Kota Medan, Kesultanan Deli selaku Tergugat I-XI / Pembanding I-XI / Termohon Kasasi I-XI / Termohon PK;

- Sebagian besar perkara telah dimenangkan dan menyatakan tanah tersebut merupakan milik dari para ahli waris almarhum H. Muhammad Turki, maka kemudian Tergugat I dan orang tua Penggugat I dan II mengadakan perubahan perjanjian atas jual beli tanah seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) meter persegi sebagaimana termaktub dalam Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan (vide Bukti T.I-II.2);

- Didalam Bukti T.I-II.3 menerangkan guna merealisasikan pembayaran tahap ketiga yg akan di bayarkan apabila telah terbitnya sertifikat, maka antara Almarhum Abdul Jalil dan Tergugat I kemudian telah sepakat untuk membuat Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan agar dapat terbit sertifikat atas tanah yang disepakati menjadi atas nama Tergugat I;

- Didalam Bukti T.I-II.21 menerangkan bahwa setelah menandatangani Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018, pada tanggal 24 April 2018 Tergugat I juga telah membayarkan pembayaran tahap II (kedua) sebesar Rp. 1.880.275.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan telah diterima dengan baik oleh orang tua Penggugat I dan Penggugat II (almarhum Abdul Jalil) secara langsung dan tunai, , sehingga perhitungan pembayaran tahap pertama dan tahap kedua telah terlaksana dengan baik pada saat itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian di hari yang sama, berdasarkan keterangan Saksi Sunarto, Dedi Sumanto Sianipar, Edy Susanto dengan alasan telah dibuatkan pengelepasan hak atas tanah, Almarhum Abdul Jalil meminta kepada Tergugat I agar membayarkan sebagian dari pembayaran tahap III kurang lebih sebanyak 1,7 Miliar lagi, karena Almarhum Abdul Jalil berkeyakinan kewajiban-kewajibannya seperti pembayaran kuasa hukum, pajak-pajak, dan lain-lain yang akan di dahului oleh Tergugat I tidak akan melebihi sisa pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 3.880.275.000, terhadap permintaan Almarhum Abdul Jalil tersebut pada awalnya Tergugat I menolak karena sesuai dengan Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan, pembayaran dan perhitungan pembayaran tahap ketiga akan dilakukan setelah sertifikat selesai sehingga oleh karena Tergugat I takut proses penerbitan sertifikat akan semakin lama maka Tergugat I dengan terpaksa memenuhi permintaan dari Almarhum Abdul Jalil, akan tetapi pada saat itu Tergugat I mengatakan kepada Almarhum Abdul Jalil tidak bersedia untuk membayar secara tunai seperti pembayaran tahap kedua karena sangat beresiko, dimana kemudian Tergugat I meminta nomor rekening Almarhum Abdul Jalil agar uang tersebut dikirimkan melalu transfer antar bank lalu Almarhum Abdul Jalil kemudian memberikan rekening Bank Mandiri Syariah miliknya kepada Tergugat I dan telah diterima oleh Tergugat I yang pada saat diperjalanan pulang dari kantor notaris telah menyuruh anak Tergugat I untuk mengirimkan uang sejumlah Rp. 1.700.275.000,- pada rekening Bank Mandiri Syariah atas nama Abdul Jalil, dimana uang tersebut telah berhasil dikirimkan ke rekening Almarhum Abdul Jalil tersebut;

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membuktikan, total keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I untuk mendahulukan kewajiban-kewajiban dari orang tua Penggugat yang akan diperhitungkan sebagai pembayaran tahap ketiga adalah ;

- Cicilan tahap III	Rp. 1.700.275.000,-
- Pembayaran PBB	Rp. 300.018.960,-
- Pembayaran PPh.	Rp. 764.822.625,-
- Biaya kuasa hukum	Rp. 902.000.000,-
- Pengosongan lahan	Rp. 130.000.000,-
- Perhitungan pinjaman	Rp. 300.000.000,-

Halaman 69 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 4.097.116.585,-

(Empat milyar sembilan puluh tujuh juta seratus enam belas ribu lima ratus delapan puluh lima).

- Bahwa pembayaran termin III seharusnya adalah Rp. 3.880.275.000 (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh lima rupiah) akan tetapi jika di lihat bukti-bukti maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pembayaran terhadap Termin III dengan hal-hal lainnya dengan total Rp. 4.097.116.585.(Empat milyar sembilan puluh tujuh juta seratus enam belas ribu lima ratus delapan puluh lima).

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti T.I.II.1 berupa Perjanjian, tertanggal 13 Juni 2013, yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Mei 2013, oleh Gordon E. Harianja, SH, Notaris di Medan sampai dengan T.I.II.70 berupa Pencabutan Surat Pernyataan, tertanggal 31 Juli 2024, yang dibuat oleh Gordon Eliwon Harianja, SH tersebut Tergugat I dan II dapat membuktikan dalil kepemilikan nya serta bukti pembayarannya kepada Para Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti bantahan dari Tergugat IV apakah dapat membuktikan dalilnya untuk membantah dan menggugurkan dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat IV telah mengajukan bukti berupa bukti T.IV-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No.03624/Tanjung Mulia, terbit tanggal 30 Agustus 2023, yang berasal dari pemberian hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.771/Tanjung Mulia, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.22/HM/BPN.12/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023, sesuai dengan Surat Ukur No.01068/TANJUNG MULIA/2023, tanggal 28 Agustus 2023, seluas 8.169 M, terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR dan bukti T.IV-2 berupa Surat Ukur Nomor 1068/TANJUNG MULIA/2023, terbit tanggal 28 Agustus 2023, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 8.169 M, Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Timbang Sianipar, dan Tergugat IV dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa adapun Tergugat IV menerangkan terkait kepemilikan terhadap objek perkara a quo yang pada pokoknya mengajukan bukti-bukti terkait hal tersebut yakni:

Halaman 70 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Didalam bukti T.IV–1 berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.03624/Tanjung Mulia, terbit tanggal 30 Agustus 2023, yang berasal dari pemberian hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.771/Tanjung Mulia, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.22/HM/BPN.12/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023, sesuai dengan Surat Ukur No.01068/TANJUNG MULIA/2023, tanggal 28 Agustus 2023, seluas 8.169 M, terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR, yang menerangkan bahwa objek a quo terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR;
- Didalam bukti T.IV–2 berupa Fotokopi Surat Ukur Nomor 1068/TANJUNG MULIA/2023, terbit tanggal 28 Agustus 2023, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 8.169 M, Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Timbang Sianipar yang menerangkan telah dilakukannya pengukuran terhadap objek a quo yang terdaftar atas nama TIMBANG SIANIPAR;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian tersebut bahwa Tergugat IV menerangkan Tergugat I dan Tergugat II telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah;

Menimbang, dari hasil sidang pemeriksaan terhadap objek sengketa diperoleh fakta bahwa atas objek sengketa telah diusahai dan dikuasai Pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian dari Para Penggugat yang menerangkan bahwa Tergugat I dan II tidak menyelesaikan pembayaran Termin III (ketiga) sedangkan Tergugat I dan II dapat membuktikan pembayaran tersebut bahwa tanah sengketa adalah miliknya sehingga dengan demikian Majelis Hakim beranggapan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan bantahannya sehingga Gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 71 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat dalam rekonpensi ini adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan gugatan Rekonsensi adalah gugatan balik yang diajukan oleh Tergugat terhadap gugatan yang diajukan Penggugat sehingga posisi Tergugat menjadi Penggugat Rekonsensi dan Penggugat menjadi Tergugat Rekonsensi dimana perkaranya melekat dengan perkara pokok dan diputuskan bersamaan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan dalam konpensi untuk singkatnya uraian putusan ini dianggap merupakan bagian yang menyatu dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonpensi ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang terdapat di dalam Gugatan Konpensi yang mana Para Penggugat dr/Tergugat I dan II dk dapat membuktikan kepemilikannya dengan didasari bukti-bukti pembayaran dan hal-hal yang lain maka dengan itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang diajukan oleh Penggugat dr/ Tergugat I dan Tergugat II dk dalam perkara ini sebagaimana terurai dibawah ini.

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-2 (dua) berupa Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini, karena sita jaminan tidak ada diputus dan diletakkan dalam perkara ini, maka petitum ke-2 (kedua) tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dr/Tergugat I dan II dk berhasil membuktikan dalil kepemilikan nya atas tanah sengketa, maka petitum ke-3 (tiga) Menyatakan Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk telah melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah milik Almarhum Abdul Jalil seluas 8.169 M2 sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Juni 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan Jo. Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan nomor 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dr/Tergugat I dan II dk berhasil membuktikan dalil kepemilikan nya atas tanah sengketa, maka petitum ke-4 (empat) menyatakan Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/ G/IV/2018 oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan sah dan berkekuatan hukum, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dr/Tergugat I dan II dk berhasil membuktikan dalil kepemilikan nya atas tanah sengketa, maka petitum ke-5 (lima) menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar (Penggugat I dr/ Tergugat I dk) sah dan berkekuatan hukum, beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dr/Tergugat I dan II dk berhasil membuktikan dalil kepemilikan nya atas tanah sengketa, maka petitum ke-6 (enam) menyatakan Penggugat I dr/Tergugat I dk sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) yang terletak di Kota Medan, Jalan K.L. Yos Sudarso, Kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar, beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dr/Tergugat I dan II dk berhasil membuktikan dalil kepemilikan nya atas tanah sengketa, namun Tergugat I & II dr/ Penggugat I dan II dk tetap menyatakan Penggugat I dan Penggugat II dr/ Tergugat I dan II dk telah melakukan wanprestasi serta mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka petitum ke-7 (tujuh) menyatakan Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang disadari (*misbruik van omstandigheden*), beralasan hukum dapat dikabulkan dengan perbaikan amar Menyatakan Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) (vide pasal 1365 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa Para Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk berhasil membuktikan dalil kepemilikan nya atas tanah sengketa, maka petitum ke-8 (delapan) menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/ Penggugat II dk selaku ahli waris dari Almarhum Abdul Jalil untuk mengembalikan dengan seketika dan sekaligus kelebihan pembayaran tahap ketiga jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah), beralasan hukum dapat dikabulkan;

Halaman 73 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Menimbang, bahwa tentang petitum Para Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk ke-9 (sembilan) yang menyatakan Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk membayar kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya-biaya yang berkenaan dengan perkara ini di pengadilan dan juga biaya mempergunakan jasa Advokat yang diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah), oleh karena tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti yang sah maka petitum tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum Para Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk ke-10 (sepuluh) yang menyatakan Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk, untuk membayar kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, seketika dan sekaligus, ganti rugi moril yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah), oleh karena tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti yang sah maka petitum tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum Para Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk ke-11 (sebelas) yang menyatakan Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (Satu juta rupiah) kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap apabila lalai dalam menjalankan dan memenuhi isi putusan dalam perkara aquo, oleh karena tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti yang sah dan objek sengketa aquo berada dalam penguasaan Penggugat I dan II dr/ Tergugat I dan II dk maka, petitum tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum Para Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk ke-12 (duabelas) yang menyatakan Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij vooraad), oleh karena Penggugat dr/ Tergugat I dan Tergugat II dk tidak dapat membuktikan adanya alasan yang mendesak dan urgent harus diputuskan secara serta merta, maka petitum ini juga dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya.



Menimbang, bahwa berkaitan terhadap ongkos-ongkos dan biaya yang berkaitan dengan gugatan Rekonsensi ini selanjutnya akan dipertimbangkan dalam bagian Kompensi dan Rekonsensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih segala sesuatu yang telah termuat dalam bagian Kompensi dan bagian Rekonsensi tersebut di atas dan untuk selanjutnya dinyatakan turut termuat serta menjadi pertimbangan pula dalam bagian Kompensi dan Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dr/ Tergugat I dan Tergugat II dk dinyatakan dikabulkan sebagian dan gugatan Para Penggugat dk/Para Tergugat dr dinyatakan ditolak, maka oleh karena itu kepada Para Penggugat dk/Para Tergugat dr dihukum untuk membayar biaya dan ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Mengingat RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I & II serta Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat dk/Para Tergugat dr untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk untuk Sebagian;
- Menyatakan Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk telah melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah milik Almarhum Abdul Jalil seluas 8.169 M2 sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian tertanggal 13 Juni 2013 yang dilegalisasi dengan No. 1.614/LEG/2013, tertanggal 13 Juni 2013, oleh Gordon Eliwon Harianja, SH, Notaris di Medan Jo. Surat Perubahan Dan Penambahan Perjanjian tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan nomor 4.802/PTTSDBT/G/IV/2018 oleh Gordon Harianja, SH, Notaris di Medan;
- Menyatakan Surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tertanggal 04 April 2018 yang dilegalisasi dengan Nomor 4.801/PTTSDBT/ G/IV/2018 oleh Gordon E.Harianja, SH, Notaris di Kota Medan sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar (Penggugat I dr/Tergugat I dk) sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 75 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Penggugat I dr/Tergugat I dk sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 8.169 (Delapan ribu seratus enam puluh sembilan) yang terletak di Kota Medan, Jalan K.L. Yos Sudarso, Kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No. 03624, tertanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Timbang Sianipar;
- Menyatakan Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
- Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk selaku ahli waris dari Almarhum Abdul Jalil untuk mengembalikan dengan seketika dan sekaligus kelebihan pembayaran tahap ketiga jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo kepada Penggugat I dr/Tergugat I dk, sebesar Rp. 216.841.585, - (Dua ratus enam belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah)
- Menolak gugatan Penggugat I dr/Tergugat I dk dan Penggugat II dr/Tergugat II dk untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.457.900,00 (satu juta empat ratus lima puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis, tanggal 12 September 2024 oleh kami, Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H dan Vera Yetti Magdalena, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Mdn tanggal 25 Januari 2024, putusan tersebut dibacakan pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024, dibantu Monang Simanjuntak, S.H, Panitera Pengganti Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H.

Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Vera Yetti Magdalena , S.H., M.H.
Panitera Pengganti,

Monang Simanjuntak, S.H,

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran	:	
5.....P	:	Rp35.000,00;
enggandaan	:	
6.....P	:	Rp960.000,00;
emeriksaan Setempat	:	
7.....P	:	Rp262.900,00;
anggihan	:	
Jumlah	:	Rp1.457.900,00;
(satu juta empat ratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah)		