



PUTUSAN

Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IR KALSUM M. KES., Perempuan, Umur 59 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Jl. Singgalang No. 11 Medan, Kelurahan Mesjid, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, NIK 1271015308630002, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **BELTSAZAR N.S. PANJAITAN, SH., HERBERT PANJAITAN, SH., DR. IMMANUEL SIMANJUNTAK, SH., MH., dan RICKY HORAS PURBA, SH.**, Masing-masing Advokat dan Penasehat Hukum yang tergabung pada "**KANTOR HUKUM BELTSAZAR N.S. PANJAITAN, S.H. & REKAN**" beralamat di Jl. Pantai Barat No. 9-B, Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia 20126, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor W2.U4/906/HKm.00/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT** ;

Melawan :

- 1. Adhe Maisara Ritonga**, berkedudukan di Jl. SM. Raja No. 158 B LK II, Kel. Sitamiang, Kecamatan Padang Sidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu **ANDRI AGAM, SH., MH., CPM., CPArB., ANTO SIMANJUNTAK, SH., MH., CPM., CPArB., YERNI MARIANI SITOMPUL, Amd., Per.Kes., S.Kom., Info.Kes., M. Kes., SH., MH., KMK., CPM., CPArB.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "**ANDRI AGAM, SH., MH., & PARTNERS Law Firm.**," yang beralamat di Jalan Menteng VII, Gg. Mesjid Baiturrahman No. 13 Kelurahan Medan Tenggara, Kecamatan Medan Denai, Kota Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT** ;
- 2. Notaris Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn.**, berkedudukan di Jl. Veteran Pasar VI No. 135, Desa Manunggal, Kecamatan Labuhan Deli,

Halaman 1 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT I** ;

3. **P.P.A.T Agus, S.H., M.Kn**, berkedudukan di Jl. Bilal No. B-3, Kel. Sudi Rejo I, Kec. Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT II** ;

4. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan**, berkedudukan di Jl. STM, Kel. Siti Rejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu **YOSEPHIN I. R. SIMBOLON, SH., Dkk.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/1001/Hkm.00/III/2023 tanggal 20 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT III** ;

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 27 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 27 Juni 2023 dalam Register Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada awalnya adalah merupakan pemilik tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan sertifikat hak milik nomor : 3855, surat ukur nomor : 1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Identifikasi Bangunan 05114 dengan luas $\pm 71 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh satu meter persegi) diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan tercatat atas nama Kalsum Agustin yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II Blok B nomor 5, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Komplek SDH II
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah milik Andi
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Gang Melayu
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik Doni

Halaman 2 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



2. Bahwa adapun kepemilikan tanah/lahan milik Penggugat tersebut adalah awalnya Penggugat mendapatkan hibah daripada Kakek Penggugat pada tahun 1979, dituangkan dalam Akta Hibah nomor : 70/3/MSL./1979 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Johan Palti Situmeang, S.H tertanggal 20 Agustus 1979 di Medan, menerangkan bahwa Kakek daripada Penggugat menghibahkan tanah/lahan kepada Penggugat berupa sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor sertifikat 93 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Medan atas tanah yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sunggal seluas $\pm 4.786 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi), yang mana hibah tersebut diberikan kakek Penggugat kepada Penggugat saat orang tua daripada Penggugat masih hidup;
3. Bahwa berdasarkan akta hibah nomor : 70/3/MSL./1979 tersebut tanah/lahan seluas $\pm 4.786 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) tersebut pada tanggal 5 September 1979 dilakukan peralihan nama Sertifikat Hak Milik nomor 93 dari nama pemegang hak Datuk Hitam atau Kakek daripada Penggugat kepada nama Penggugat;
4. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat melakukan pemecahan bidang tanah atas sertifikat hak milik nomor 93 menjadi beberapa bagian dan salah satunya adalah sertifikat hak nomor : 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan T.B. Simatupang, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, atau dikenal dengan alamat Komplek SDH II Blok B No. 5, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dengan luas $\pm 71 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh satu meter persegi);
5. Bahwa sejak tahun 1979 sampai saat Gugatan ini diajukan, Penggugat menguasai tanah/lahan tersebut secara terus menerus, yang senyatanya Penggugat juga ada menyuruh keponakan daripada Penggugat yang bernama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong untuk tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang;

Halaman 3 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



6. Bahwa selanjutnya sekira bulan April tahun 2020 Penggugat hendak menjual tanah/lahan beserta bangunan berupa rumah yang berdiri di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan sertipikat hak milik nomor 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, yang mana pada saat ingin menjual tanah/lahan beserta rumah tersebut Penggugat menceritakan rencananya tersebut kepada adik daripada Penggugat yang bernama saudara Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat, dengan maksud menawarkan terlebih dahulu rumah tersebut kepada Tergugat;
7. Bahwa setelah Penggugat menawarkan rumahnya tersebut kepada Tergugat, Tergugatpun menanyakan kepada Penggugat mengenai harga yang ditawarkan Penggugat atas rumah tersebut, sehingga Penggugatpun mengatakan hendak menjual rumah tersebut dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), tetapi dengan catatan jika saudara Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat yang membeli rumah tersebut, Penggugat menjual dengan harga Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) saja;
8. Bahwa setelah Penggugat memberikan penawaran harga jual rumah tersebut, pada awalnya Tergugat mengatakan kepada kepada Penggugat akan mencari pembeli rumah milik Penggugat tersebut;
9. Bahwa sekitar bulan Mei 2020, Tergugat mengatakan kepada Penggugat jika Tergugat bersedia membeli rumah tersebut sesuai dengan harga yang ditawarkan oleh Penggugat yaitu dengan harga Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga Tergugat mengatakan kepada Penggugat jika sebelum melakukan transaksi jual beli, lebih baik terlebih dahulu dilakukan penandatanganan surat kuasa menjual dan pengikatan jual beli;
10. Bahwa atas perkataan Tergugat tersebut, Penggugat menanyakan tujuan daripada penandatanganan surat kuasa jual dan pengikatan jual beli tersebut, dan Tergugatpun menerangkan kepada Penggugat jika sebenarnya Tergugat telah mendapatkan calon pembeli rumah tersebut dan si calon pembeli hendak melihat asli sertifikat hak milik nomor 3855 tersebut sehingga berdasarkan surat kuasa jual tersebut Tergugat dapat memegang asli Sertifikat Hak Milik no. 3885 dan dapat memperlihatkan kepada si calon pembeli, Tergugat juga mengatakan

Halaman 4 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



jika Tergugat hanya ingin menyerahkan uang pembelian rumah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan alasan jika Penggugat tidak akan dirugikan karena Penggugat pernah menawarkan rumah tersebut kepada Tergugat dengan harga Rp. 275.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga setelah mendengarkan pernyataan dan penjelasan dari Tergugat maka Penggugatpun tidak merasa keberatan dikarenakan tujuan Penggugat memang ingin menjual rumahnya tersebut dan Penggugat sedang membutuhkan uang;

11. Bahwa pada awalnya Penggugat tidak merasa curiga sedikitpun dan percaya penuh kepada Tergugat, dikarenakan Penggugat merasa Tergugat merupakan adik kandungnya yang tidak mungkin menipu dan mengelabui Penggugat, sehingga disepakatilah jika Tergugat akan datang ke rumah kediaman Penggugat yang beralamat di Jl. T.B Simatupang, Komplek SDH II Blok B No. 3, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dengan membawa Notaris untuk melakukan penandatanganan surat kuasa jual dan akta pengikatan jual beli namun pada saat itu belum ditentukan kapan pastinya Tergugat akan datang ke rumah Penggugat;
12. Bahwa pada tanggal 18 Juli 2020 Tergugat menghubungi Penggugat jika Tergugat hendak memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer Bank BNI, yang mana Tergugat melalui telepon mengatakan kepada Penggugat jika uang tersebut merupakan panjar daripada pembelian rumah milik Penggugat sebelum dilakukannya penandatanganan perjanjian jual beli Penggugatpun menerima uang tersebut dan menanyakan kepada Tergugat kapan pastinya Tergugat datang membawa Notaris beserta membayar pelunasan uang pembelian rumah milik Penggugat tersebut, lalu Tergugatpun menerangkan akan secepatnya datang membawa Notaris seperti yang dibicarakan oleh Tergugat kepada Penggugat sebelumnya ;
13. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2020 sekira pukul 22.00 Wib Saudari Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat secara tiba-tiba dan tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat, datang ke rumah kediaman daripada Penggugat yang beralamat di Jl. T.B Simatupang, Komplek SDH II Blok B No. 3, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan beserta dengan Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn

Halaman 5 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



(Notaris pada Kabupaten Deli Serdang) *i.c* Turut Tergugat I beserta suami daripada Turut tergugat I, yang mana Tergugat mengatakan kepada Penggugat jika maksud dan tujuan Tergugat datang adalah untuk melakukan penandatanganan Jual Beli rumah milik Penggugat seperti yang Tergugat sampaikan sebelumnya kepada Penggugat, Penggugatpun menanyakan kepada Tergugat mengapa datang terlalu larut malam akan tetapi Tergugat mengatakan jika Notaris yang dibawanya *i.c* Turut tergugat I sangat sibuk dan hanya ada waktu luang pada malam tersebut, tanpa rasa curiga Penggugatpun menerima alasan daripada Tergugat, dengan asumsi pastilah Tergugat akan melakukan pelunasan pembayaran sisa uang pembelian rumah miliknya pada malam itu juga, yang selanjutnya Penggugat dan Tergugat lebih dulu melakukan penandatanganan Akta Surat Kuasa, yang mana Akta Surat Kuasa tersebut tertuang dalam Akta Surat Kuasa Nomor 3 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tertanggal 20 Juli 2020 yang pada pokoknya isi dari pada surat kuasa tersebut adalah menerangkan jika Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat untuk “memecah sertifikat,menjual atau dengan cara apapun mengalihkan atau melepaskan hak, menyerahkan serta membaliknamakan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh penerima kuasa atas sebidang tanah Hak Milik seluas 71 M² (tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan , Kecamatan Medan Sunggal sebagaimana jelas diuraikan dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 385, surat ukur nomor :1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Induk Bangunan (NIB) : 05114, yang dikeluarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Kalsum Agustin;

14. Bahwa setelah menandatangani akta surat kuasa jual tersebut, Penggugat beserta Tergugat selanjutnya hendak melakukan juga penandatanganan Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam sebuah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tertanggal 20 juli 2020 dengan menerangkan jika Penggugat selaku penjual dan Saudari. Adhe Maisari Ritonga *i.c* Tergugat selaku pembeli atas sebidang tanah Hak Milik seluas 71 M² (tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal

Halaman 6 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



sebagaimana jelas diuraikan dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 3855, surat ukur nomor :1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Induk Bangunan (NIB) : 05114, yang dikeluarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Kalsum Agustin *i.c* Penggugat;

15. Bahwa selanjutnya sebelum melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4, Penggugat terlebih dahulu membaca isi daripada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 pada pasal ke 2 (dua) yang isinya menerangkan **“Bahwa harga jual beli tanah tersebut para pihak telah semufakat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta) dan telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan Pihak Pertama mengakui telah menerima jumlah uang tersebut pihak-pihak mengakui Akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya atau tanda penerimaan uang yang sah”**, sehingga setelah membaca isi daripada pasal 2 (dua) daripada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tersebut, Penggugat mempertanyakan hal tersebut kepada Tergugat dan tidak mau menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tersebut, dikarenakan Penggugat belum menerima uang pembayaran pelunasan pembelian rumah milik Penggugat tersebut, karena Penggugat baru hanya menerima uang panjar daripada Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 18 Juli 2020 dari Tergugat, namun Tergugat menyampaikan kepada Penggugat jika Tergugat belum mempunyai cukup uang dan akan segera melunasi sisa pembayaran uang pembelian rumah tersebut kepada Penggugat jika Penggugat bersedia menandatangani Akta Surat Kuasa nomor 3 dan akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tersebut, dengan alasan jika berdasarkan akta Surat Kuasa nomor 3 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tersebut Tergugat hendak menggadaikan sertipikat hak milik nomor 3855 atas kepemilikan rumah daripada Penggugat tersebut kepada rekan kerja daripada suami Tergugat, dan setelah mendapatkan uangnya barulah Tergugat akan melunasi sisa pembayaran tersebut kepada Penggugat;
16. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat mendapatkan keterangan daripada Tergugat, pada awalnya Penggugat tetap tidak bersedia menandatangani Pengikatan Jual Beli tersebut, namun Tergugat menyakinkan Penggugat dan mengatakan jika Tergugat tidak akan

Halaman 7 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



menipu Penggugat dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat merupakan kakak beradik kandung, dan Tergugat mengimingi Penggugat jika Tergugat akan memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) lagi kepada Penggugat jika Penggugat mau menandatangani Pengikatan Jual Beli tersebut;

17. Bahwa selanjutnya Penggugatpun bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut Tergugat I, namun Penggugat belum menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Tergugat, dan mengatakan jika Penggugat akan menyerahkan sertipikat hak milik nomor 3855 tersebut kepada Tergugat jika Tergugat telah memberikan sisa pembayaran pembelian rumah milik Penggugat sebesar Rp. 265.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) lagi kepada Penggugat;

18. Bahwa selanjutnya dikarenakan Penggugat tidak mau menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut akhirnya Tergugat beserta Turut Tergugat I meninggalkan kediaman daripada Penggugat, kemudian pada keesokan harinya pada tanggal 21 Juli 2020, Tergugat mendatangi Penggugat ke kediaman Penggugat, dan membujuk seraya meyakinkan Penggugat agar Penggugat mau menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Tergugat, dan kembali menawarkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga dikarenakan Tergugat selalu meyakinkan Penggugat jika mereka adalah kakak beradik kandung yang tidak mungkin Penggugat ditipu atau diperdaya oleh Tergugat akhirnya Penggugatpun luluh, dimana pada saat itu disamping Penggugat memerlukan uang Penggugat percaya terhadap perkataan Tergugat jika Tergugat tidak akan mengelabui Penggugat terlebih Penggugat merupakan kakak kandung daripada Tergugat dan pada akhirnya Penggugatpun bersedia menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer Bank BNI, sehingga total uang yang baru diterima Penggugat atas uang penjualan rumah milik Penggugat kepada Tergugat adalah baru hanya sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari Tergugat, sehingga sisa uang yang harus dibayarkan lagi oleh Tergugat kepada



Penggugat terhadap pembelian rumah milik Penggugat adalah sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) lagi;

19. Bahwa perlu Penggugat sampaikan jika dalam penandatanganan Akta Surat Kuasa nomor 3 dan akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 tersebut, Penggugat melakukan penandatanganan hanya seorang diri, dikarenakan Penggugat hingga saat ini belum pernah melangsungkan perkawinan sehingga Penggugat tidak mempunyai suami ataupun anak;

20. Bahwa setelah menerima uang dengan total Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat, Penggugat mengatakan kepada Tergugat jika rumah yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II blok B nomor 5, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan sertipikat hak milik nomor 3855 yang dijual Penggugat kepada Tergugat tersebut, tidak akan dikosongkan oleh Penggugat sebab rumah tersebut masih ditempati oleh keponakan daripada Penggugat yang bernama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong, dan jika sisa uang pelunasan penjualan rumah milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) lagi telah dibayarkan atau diserahkan Tergugat kepada Penggugat, barulah Penggugat bersedia mengosongkan rumah tersebut dan memerintahkan kepada keponakan daripada Penggugat yang bernama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong untuk keluar dari rumah tersebut, mendengar pernyataan itu Tergugatpun setuju atas apa yang disampaikan oleh Penggugat;

21. Bahwa dikarenakan sertipikat nomor 3855 sudah berada ditangan daripada Tergugat, Tergugatpun mengatakan kepada Penggugat jika Tergugat akan memberikan uang sisa pembayaran rumah milik Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima puluh lima juta rupiah) lagi kepada Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2020 setelah Tergugat menggadaikan terlebih dahulu sertipikat tersebut kepada rekan kerja daripada Suami Tergugat;

22. Bahwa setelah tiba tanggal 12 Agustus 2020, Penggugatpun menghubungi Tergugat melalui chat whatsapp dan telepon untuk menagih janji daripada Tergugat, namun Tergugat tidak merespon dan memberikan jawaban kepada Penggugat mengenai pelunasan pembayaran pembelian rumah milik Penggugat bahkan Tergugat

Halaman 9 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



memblokir telepon daripada Penggugat, sehingga dikrenakan Tergugat sangat sulit dihubungi akhirnya Penggugat mencoba menghubungi Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut Tergugat I selaku Notaris yang mengeluarkan Akta Surat Kuasa No: 3 tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli No: 4 tertanggal 20 Juli 2020, dengan cara mendatangi kantor daripada Turut tergugat I yang pada saat itu beralamat di Jl. Williem Iskandar No. 13/2B Kabupaten Deli Serdang, namun Kantor Turut Tergugat I tersebut tutup dan Turut Tergugat I juga sangat sulit dihubungi, sehingga Penggugat dengan segala upaya mencari dan mendatangi rumah pegawai daripada Turut Tergugat I yang bernama Saudari Dewi Rizki, sehingga setelah Penggugat mendapatkan alamat rumah Saudari Dewi Rizki, Penggugatpun mendatangi rumah Saudari Dewi Rizki tersebut dengan maksud agar Penggugat mendapat penjelasan dan dapat dipertemukan dengan Turut Tergugat I dikarenakan Tergugat tidak dapat dihubungi dan tidak memberi kejelasan mengenai uang sisa pembayaran penjualan rumah milik daripada Penggugat, sehingga setelah Penggugat mendatangi Saudari Dewi Rizki barulah Turut Tergugat I dapat dihubungi dan Penggugat meminta agar dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat di Kantor Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut Tergugat I;

23. Bahwa pada sekira bulan September 2020, Penggugat dengan didampingi dengan adik daripada Penggugat yang Bernama Aulia Agustin mendatangi Kantor Turut Tergugat I yang beralamat pada Jl. Williem Iskandar No. 13/2B Kabupaten Deli Serdang untuk melakukan mediasi, selanjutnya mediasipun dilakukan yang mana dalam mediasi tersebut dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I, dan dalam mediasi tersebut Tergugat mengatakan kepada Penggugat akan memberikan sisa uang pembelian rumah tersebut setelah rumah tersebut telah laku terjual, mendengar perkataan daripada Tergugat, Penggugatpun sangat tidak terima atas jawaban daripada Tergugat dikarenakan janji Tergugat akan menyerahkan uang sisa pembayaran pembelian rumah milik Penggugat setelah Tergugat menggadaikan sertifikat nomor 3855 tersebut kepada rekan kerja suami Tergugat, dan dalam mediasi tersebut Tergugat tetap mengatakan jika akan menjual terlebih dahulu rumah tersebut dan jika rumah tersebut laku baru Tergugat akan membayar kekurangan uang pembelian rumah milik

Halaman 10 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Penggugat, selanjutnya Penggugat mengatakan kepada Tergugat jika Penggugat akan mengembalikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) yang pernah diberikan Tergugat kepada Penggugat dalam hal panjar pembayaran jual beli rumah milik Penggugat dan meminta agar membatalkan Surat Kuasa Jual nomor 3 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 yang pernah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat serta mengembalikan Sertipikat Hak Milik No: 3855 milik Penggugat tersebut, dikarenakan Penggugat merasa sangat kecewa dan dirugikan dan tidak menyangka jika adik kandungnya akan mengelabuinya, namun Tergugat menolak dan mengatakan jika perjanjian jual beli tanah tersebut tidak dapat dibatalkan, sehingga mediasi yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat tidak menemui kesepakatan dan Penggugatpun meninggalkan Kantor Turut Tergugat I;

24. Bahwa setelah mediasi yang dilaksanakan pada Kantor daripada Turut Tergugat I gagal, Penggugat selalu mencoba menghubungi Tergugat beserta keluarga daripada Tergugat dan meminta agar Tergugat segera membayarkan sisa uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat atau mengembalikan Sertipikat Hak Milik No : 3855 tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tidak merespon dan terkesan mengelak dari Penggugat juga akhirnya tidak dapat dihubungi oleh Penggugat dan tetap tidak mempunyai itikat baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Penggugat, **sehingga pada sekira akhir bulan September 2020 Adik ipar daripada Penggugat yang Bernama Popi Novita atau juga Kakak ipar daripada Tergugat mencoba mempertemukan Penggugat dan Tergugat, dikarenakan permasalahan tersebut merupakan permasalahan keluarga, yang selanjutnya terjadilah mediasi antara Penggugat dan Tergugat dirumah kediaman daripada Penggugat, yang dalam mediasi tersebut disaksikan dan dihadiri juga oleh Adik Ipar Penggugat atau juga Kakak Ipar Tergugat yang Bernama Popi Novita dan disaksikan oleh keponakan daripada Penggugat dan Tergugat yang Bernama Ditia Suci Agustina dan Diana Damayanti, yang mana dalam mediasi tersebut Tergugat mengakui dan mengatakan jika Tergugat belum bisa membayar pelunasan pembelian rumah milik Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima puluh lima juta rupiah) lagi kepada Penggugat dikarenakan Tergugat**

Halaman 11 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



belum mempunyai uang dan berjanji akan segera mengembalikan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Penggugat dengan alasan dikarenakan sertipikat tersebut sedang berada di kantor BPN, dikarenakan Tergugat telah berjanji dan mengakui perbuatannya tersebut didepan daripada keluarga, Penggugatpun bersedia menunggu itikat baik daripada Tergugat dalam hal pengembalian sertipikat nomor 3855 tersebut;

25. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2020 Penggugat mendapatkan surat daripada Lurah Kelurahan Sunggal melalui saudara M. Yusuf alias Charlie alias Ayong yang merupakan keponakan daripada Penggugat, yang mana surat Lurah tersebut dituangkan dalam surat nomor: 660/181 perihal Undangan, yang pada isinya menerangkan menindaklanjuti surat permohonan tertanggal 14 Desember 2020 a.n Adhe Maisari Ritonga yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal perihal mediasi terhadap Bapak M. Yusuf alias Ayong yang tidak bersedia mengosongkan Rumah, **dan betapa terkejutnya Penggugat melihat lampiran surat Lurah tersebut, dikarenakan salah satu lampiran surat tersebut terdapat foto copy Surat Sertipikat Hak Milik No: 3855 yang telah beralih nama ke nama Adhe Maisari Ritonga i.c Tergugat;**

26. Bahwa setelah Penggugat membaca surat undangan dari Lurah Kelurahan Sunggal tersebut dan mengetahui sertipikat hak milik nomor 3855 telah beralih nama kenama Tergugat, yang senyatanya Tergugat masih memiliki kewajiban untuk membayarkan sisa uang pembelian rumah milik daripada Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) lagi, Penggugatpun mendatangi kantor Kelurahan Sunggal untuk melakukan klarifikasi dan menjelaskan kepada Lurah Kelurahan Sunggal terkait permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;

27. Bahwa Penggugat juga menyurati Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada tanggal 15 Desember 2020, yang mana melalui surat tersebut Penggugat menanyakan mengenai dasar peralihan nama sertifikat hak milik nomor : 3855 tersebut, sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menjawab melalui surat dengan surat nomor : PHP.03.02/379-12.71.300/II/2021 yang mana jawaban daripada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada isinya

Halaman 12 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



menerangkan jika Sertipikat Hak Milik Nomor 3855 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Sunggal, Kota Medan telah beralih ke atas nama Adhe Maisara Ritonga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh Agus,S.H.,N.Kn selaku PPAT;

28. Bahwa berdasarkan jawaban daripada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tersebut diatas peralihan nama sertipikat hak milik nomor 3855 tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh Agus,S.H.,N.Kn selaku PPAT Kota Medan, yang mana Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 tersebut, sehingga pastilah Tergugat menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut tergugat I selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang, dikarenakan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tersebut pada pasal 7 (tujuh) menerangkan jika Pihak Pertama atau Penjual *i.c* Penggugat dalam perkara *a quo* memberikan kuasa kepada pihak Kedua atau Pembeli *i.c* Tergugat yang mana isi pada Pasal 7 (tujuh) tersebut berbunyi "Seberapa yang masih diperlukan guna memenuhi ketentuan undang-undang pokok agrarian dan peraturan pemerintah yang berlaku, Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan dengan hak substituie, baik Bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk melaksanakan jual beli tanah tersebut kepada Pihak Kedua dengan hak untuk memindahkannya kepada Pihak lain di hadapan pejabat yang berweang diatas. Untuk itu dikuasakan untuk mengajukan permohonan ijin-ijin atas tanah tersebut kepada instansi yang berwenang. Untuk keperluan itu, yang diberi kuasa berhak menghadap dimana perlu memberikan segala keterangan-keterangan, membuat, suruh membuat, menandatangani semua surat-surat, akte-akte, formulir-formulir, mengajukannya, mendaftarkannya, menerima sertipikat dan kemudian melaksanakan jualbelinya dengan menandatangani akte jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, dan memberikan tanda penerimaannya, memohon ijin, nama dan melaksanakan pembalikan nama tersebut dan lain-lain tindakan, serta perbuatan yang perlu dan berguna untuk itu demi tercapainya maksud dan tujuan daripada kuasa ini.";

Halaman 13 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



29. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2020, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melakukan teguran hukum atau somasi kepada Tergugat dan mengundang Tergugat untuk melakukan mediasi secara musyawarah untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, namun Tergugat tanpa itikat baik tidak memberikan jawaban kepada Penggugat atau Kuasa Hukumnya, sehingga pada tanggal 11 Januari 2021 Penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan teguran hukum atau somasi kedua dan mengundang kembali Tergugat untuk melakukan mediasi, namun sampai Gugatan ini diajukan, Tergugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut diatas;

30. Bahwa dalam hal ini Tergugat bukannya memenuhi undangan daripada kuasa hukum Penggugat, melainkan pada tanggal 16 Juni 2022 Tergugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan, yang mana gugatan tersebut terdaftar dengan nomor Perkara Nomor 478/Pdt.G/2022/PN.Mdn dengan Penggugat atas nama Adhe Maisara Ritonga, Tergugat I atas nama Ir.Kalsum,M.Kes/Kalsum Agustin dan Tergugat II atas nama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong, yang selanjutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut menyatakan jika Gugatan daripada Adhe Maisara Ritonga tidak dapat diterima, yang lebih jelasnya isi amar putusan Perkara Nomor 478/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 11 Januari 2023 tersebut berbunyi:

Mengadili

Dalam Kompensi;

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Halaman 14 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.910.000,00 (Satu Juta Sembilan Ratus sepuluh Ribu Rupiah).

31. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2023, Penggugat juga telah melaporkan Tergugat pada Kantor Kepolisian Daerah Sumatera Utara atas dugaan tindak pidana penipuan, penggelapan dan pemalsuan sebagaimana yang dimaksud pada pasal 378, 372, 263, 266 KUHPidana yang terjadi di Jl. Komplek SDH 2, Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara yang diketahui pada tanggal 15 Desember 2020 dengan terlapor atas nama Adhe Maisara Ritonga, yang mana tanda bukti laporan kepolisian tersebut dituangkan dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTLP/B/226/III/2023/SPKT/POLDA SUMATERA UTARA;

32. Bahwa yang mana sampai dengan Gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Penggugat juga masih menguasai rumah yang merupakan Objek Jual Beli pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn *i.c* Turut tergugat I, alasan daripada Penggugat tidak menyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat dikarenakan Tergugat belum melunasi atau membayar secara penuh uang pembelian rumah milik Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) lagi kepada Penggugat, **sehingga bertentangan** dengan isi pada pasal 2 (dua) dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn *i.c* Turut tergugat I, yang mana isi daripada isi pada pasal 2 (dua) dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020 tersebut menyebutkan "*Bahwa harga jual beli tanah tersebut diatas para pihak telah semufakat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan Pihak Pertama mengakui telah menerima jumlah uang tersebut pihak-pihak mengakui akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya atau tanda penerimaan uang yang sah*" yang senyatanya uang tersebut belum diterima oleh Penggugat atau Pihak Pertama selaku penjual dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020, sehingga membuktikan jika syarat subjektif dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi yang mana jika dianalogikan persoalan tidak

Halaman 15 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



membayar jual beli apa yang telah diperjanjikan dapat dipersamakan sebagai tidak terpenuhinya **“sepakat”** dalam suatu perikatan jual beli yang merupakan unsur subjektif dari suatu syarat sahnya perjanjian dan dapat dikategorikan telah melanggar ketentuan pada pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat subjektif sehingga dapat diajukan permohonan pembatalan jual beli kepada pengadilan dan juga sama halnya sesuai yang disebutkan pada **pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”** dengan kata lain batal demi hukum karena kausa yang palsu dapat terjadi jika suatu kausa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Dengan demikian yang penting adalah bukan apa yang dinyatakan sebagai kausa melainkan apa yang menjadi kausa yang sebenar-benarnya;

33. Bahwa atas tindakan / perbuatan Tergugat yang dengan itikad tidak baik **mengalih namakan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3855 dari nama Penggugat kepada nama Tergugat**, yang mana senyatanya Tergugat belum menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat atau belum membayarkan secara penuh uang jual beli rumah milik daripada Penggugat, dikarenakan Tergugat telah berjanji akan membayarkan sisa uang pembayaran pembelian rumah milik Penggugat sebesar sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) lagi pada tanggal 12 Agustus 2020 kepada Penggugat, yang selanjutnya Penggugat juga telah melakukan teguran hukum atau somasi kepada Tergugat dan mengundang Tergugat untuk melakukan mediasi mengenai sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tergugat Kepada Penggugat, maka secara hukum perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji, sesuai dengan bunyi Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi “ Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;**
34. Bahwa selanjutnya **dikarenakan perbuatan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu dikarenakan Tergugat tidak memenuhi prestasinya dalam hal pelunasan pembayaran pembelian rumah milik Penggugat dan melihat ketentuan Pasal**

Halaman 16 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



1265 KUHPerdata yang menyebutkan “Syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”, sehingga syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah karena adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian, dan sebagaimana pada pasal 1517 KUHPerdata juga menyebutkan “Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267, yang mana ketentuan pasal 1266 KUHPerdata menyebutkan “Syarat batal selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim”, selanjutnya pada pasal 1267 KUHPerdata menyebutkan “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”, sehingga Penggugat berhak mengajukan gugatan dalam hal mengajukan pembatalan perikatan jual beli berdasarkan akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 dan Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris Kabupaten Deli Serdang;

35. Bahwa dalam hal ini dikarenakan Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata yang dengan dipenuhinya syarat batal maka perikatan dihentikan dan keadaan harus dikembalikan pada

Halaman 17 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



kondisi semula pada saat timbulnya perikatan atau pada saat perjanjian ditutup, dan setelah perikatan batal segala sesuatu akan dikembalikan pada keadaan semula atau berlaku surut (ex tunc), dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas jual beli rumah milik Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 dan Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn i.c Turut tergugat I tersebut tidak mempunyai akibat hukum dan dianggap telah terjadi pembayaran yang tidak diwajibkan. Sehingga pembayaran yang telah dilakukan Tergugat menurut undang-undang harus dikembalikan, yang mana hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1359 ayat (1) KUHPerduta yang menyebutkan “Tiap-tiap pembayaran memperkirakan adanya suatu utang, apa yang telah dibayarkan dengan tidak diwajibkan dapat dituntut kembali”, yang artinya berdasarkan ketentuan yang dimaksud pada Pasal 1359 ayat (1) KUHPerduta tersebut, Penggugat bersedia mengembalikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) yang telah diterima dari Tergugat ;

36. Bahwa karena perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat telah merugikan Penggugat sehingga Penggugat berhak mengajukan pembatalan perjanjian jual beli, sebagaimana diatur pada Pasal 1266,1267,1335,1478 dan 1517 KUHPerduta maka oleh karenanya itu Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk kiranya dapat membatalkan Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang berserta menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh akibat hukum yang ditimbulkan berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang tersebut yaitu batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT Agus, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kota Medan dan Sertipikat Hak Milik nomor 3855 atas nama Adhe Maisara Ritonga dan mengembalikan

Halaman 18 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



keadaan kembali pada keadaan semula terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3855 kedalam keadaan sebelum dilakukannya jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

37. Bahwa dari keadaan tersebut diatas dimana yang menjadi permasalahan adalah mengenai tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, yang mana wanprestasi tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya prestasi daripada Tergugat kepada Penggugat dan bertentangan dengan isi pada pasal 2 (dua) dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris Kabupaten Deli Serdang, dan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tersebut diteruskan menjadi Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H.,M.Kn yang merupakan PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Medan, sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009 yang menyebutkan dalam hal jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris, jika terjadi gugatan dimana Notaris yang membuat perjanjian tersebut harus diikutkan sebagai Pihak Tergugat atau minimal sebagai pihak Turut Tergugat, sehingga patut secara hukum jika Penggugat menjadikan Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H.,M.Kn ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara ini;

38. Bahwa yang mana karena peralihan nama pada sertipikat nomor 3855 dari nama Penggugat kenama Tergugat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H.,M.Kn, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294/K/Sip/1971 tanggal 17 Juli 1971 yang menyebutkan Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum, sehingga patut secara hukum jika Badan Pertanahan Nasional Kota Medan *i.c* Turut Tergugat III turut ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, dikarenakan Turut Tergugat III merupakan pihak yang menerbitkan serta mengalihnamakan kepemilikan sertipikat hak milik nomor 3855 dari nama Penggugat kenama Tergugat, yang hubungan hukum

Halaman 19 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



tersebut sangat erat kaitannya dalam perkara *a quo* yaitu mengenai jual beli sebidang tanah beserta rumah di atasnya berdasarkan sertipikat hak milik nomor 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan *i.c* Turut Tergugat III;

39. Bahwa melihat ketentuan dari Pasal 118 ayat (4) HIR yang menyebutkan para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian dan harus berbentuk akta tertulis. Sehingga melihat isi daripada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 pasal ke-12 (dua belas) yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn menerangkan jika para pihak telah memilih tempat kediamana hukum yang sah dan tidak berubah di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dan melihat ketentuan dari Pasal 118 ayat (4) HIR, sehingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam selaku Pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

40. Bahwa dikarenakan sertipikat hak milik nomor 3855 Surat Ukur Nomor: 1167/Sunggal/2010 tertanggal 12 Februari 2010 berada didalam kekuasaan Tergugat, dan berdasarkan pasal 226,227 dan 228 HIR, Penggugat sangat khawatir terhadap itikat dari Tergugat yang akan menjual, mengalihkan dan atau menjauhkan sertipikat hak milik nomor 3855 Surat Ukur Nomor: 1167/Sunggal/2010 tertanggal 12 Februari 2010 tersebut kepada pihak lain sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian jual beli agar kepemilikan rumah tersebut dikembalikan kedalam keadaan semula seperti sebelum dilakukannya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn, sehingga Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memerintahkan supaya dilakukan penyitaan *Revindicatoir (Revindicatoir beslag)* terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 3855 Surat Ukur Nomor: 1167/Sunggal/2010 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan ;

41. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat memiliki dasar hukum yang kuat, dan guna mengantisipasi apabila Tergugat tidak segera

Halaman 20 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan ini, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sejumlah Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

42. Bahwa disebabkan bukti-bukti yang dipunyai dan diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah bukti-bukti yang autentik, maka Penggugat Memohon agar Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Perkara *aquo* dapat memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini dengan **Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar bij Voerrad)** meskipun ada **Verzet, Banding dan Kasasi**;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka selanjutnya Penggugat memohon agar Kiranya Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam *c.g.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menetapkan hari persidangan dan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk bersidang dan selanjutnya memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan penyitaan *Revindicoir (Revindicoir beslag)* terhadap barang yang dikuasai oleh Tergugat berupa sertipikat hak milik nomor 3855 Surat Ukur Nomor: 1167/Sunggal/2010 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;
3. Menjatuhkan putusan sementara secara serta merta (***Uit Voerbaar Bij Voerrad***) meskipun ada **Perlawanan, Banding** dan atau **Kasasi**;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan daripada Tergugat terbukti melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan batal dan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya dan mengembalikan segala sesuatunya ke dalam keadaan semula seperti sebelum dibuatnya Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn;

Halaman 21 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



4. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Medan atas nama Agus, S.H,M.Kn , beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya dan mengembalikan segala sesuatunya ke dalam keadaan semula sertipikat nomor 3855 kedalam keadaan seperti sebelum dibuatnya Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H,M.Kn;
5. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sertipikat nomor 3855 atas nama Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat dan peralihan nama sertifikat nomor 3855 dari nama Adhe Maisara Ritonga ke atas nama Kalsum Agustin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Mrdan atas nama Agus, S.H,M.Kn ;
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan agar mengembalikan kedalam keadaan semula **Sertifikat Hak Milik nomor: 3855 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan dikembalikan pada keadaan semula Sertifikat Hak Milik nomor: 3855 (restitution in integrum)** seperti sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn serta Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H,M.Kn menjadi kenama pemegang hak atas nama Kalsum Agustin/Ir. Kalsum, M.Kes *i.c* Penggugat;
7. Memerintahkan Penggugat untuk membayar dan mengembalikan uang panjar pembelian rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II Nomor 5 B, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dikembalikan kepada Tergugat secara lunas dan seketika atau dilakukan secara konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
8. Memerintahkan Tergugat untuk menerima dan atau mengambil uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dari Penggugat atau dilakukan dengan konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;

Halaman 22 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
11. Menghukum Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Jika Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasanya **BELTSAZAR N.S. PANJAITAN, SH., Dkk.**, Sedangkan untuk Tergugat hadir Kuasanya yaitu **ANDRI AGAM, SH., MH., CPM., CPArB., Dkk.**, Turut Tergugat III hadir Kuasanya **YOSEPHIN I. R. SIMBOLON, SH., Dkk.**, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, kepada para pihak yang hadir telah diupayakan Mediasi sebagaimana ditentukan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 tahun 2016 tentang Mediasi, dengan Hakim Mediator **Hendrawan Nainggolan, SH.**, dan berdasarkan Laporan Mediasi tanggal 07 September 2023, mediasi tersebut belum berhasil dan oleh karena itu juga sesuai dengan Pasal 154 RBg Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berpekar, tetapi para pihak berketetapan untuk melanjutkan perkara ini, kemudian dibacakan surat Gugatan tanggal 27 Juni 2023, dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban melalui persidangan elektronik tanggal 19 Oktober 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA

I. Tentang kewenangan Kompetensi relatife (Pasal 118 H.I.R)

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman Ke 2 poin 1 yang pokoknya menyatakan :

Halaman 23 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



“bahwa penggugat pada awalnya adalah merupakan pemilik tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan sertifikat hak milik nomor 3855, Surat Ukur Nomor : 1167/Sunggal/2010, Tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Identifikasi Bangunan 05114 dengan luas kurang lebih 71 M2 oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan tercatat atas nama Kalsum Agustin yang terletak di Jl. Tb Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni/SDH II Blok B nomor 5, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas batas sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : Berbatasan Dengan Jaln Komplek SDH II
 - o Sebelah Timur : Berbatasan Dengan Tanah Milik Andi
 - o Sebelah Selatan : Berbatasan Dengan Jalan Gang Melayu
 - o Sebelah Barat : Berbatasan Senbgan Tanah Milik Doni
- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat diatas, objek perkara merupakan Sertifikat Hak Milik No. 3855/Sunggal yang merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Medan. Kemudian berdasarkan dalil gugatan Penggugat Adhe Maisara Ritonga *lc*. Tergugat bukan berdomisili di wilayah hukum deli serdang melainkan tinggal di Jalan Pukat VIII Nomor 8A, Kelurahan Bantan Timur, Kecamatan Medan Tembung Kota Medan sesuai dengan Kartu Identitas Penduduk yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil kota Medan. Sehingga kekuasaan mengadili bukan menjadi kewenangn Pengadilan Negeri Lubuk Pakam hal ini diperkuat dengan Pasal 118 HIR yaitu : Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi dimana Tergugat bertempat tinggal, tergugat utama bertempat tinggal (jika hubungannya antara tergugat-tergugat adalah sebagai terutang dan penjaminnya) **dalam hal yang menjadi objek gugatan adalah Benda Tidak Bergerak (Tanah), maka ditempat benda yang tidak bergerak terletak**, bahwa objek tanah yang di permasalahan adalah tidak terletak atau berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Maka Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang megadili dan memeriksa perkara ini ;
- Bahwa dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;



DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, maka secara mutatis-mutandis telah termasuk dalam uraian pokok perkara ini dan untuk itu tidak perlu diulangi lagi ;
- Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil/uraian yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali apabila ada hal-hal yang secara tegas diakuinya ;
- Bahwa Sekitar bulan Oktober 2019 Penggugat Ir. Kalsum, M.kes datang ke Padangsidempuan menjumpai Tergugat untuk meminjamkan uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), dan pada saat yang bersamaan Penggugat juga menawarkan rumah yang di kompleks SDH II Blok B No 5 milik Penggugat.
- Bahwa Pada Tahun 2020 sekitar bulan february atau maret Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta) dikarenakan Penggugat mau menebus Sertifikat Hak Milik rumah tersebut SDH II Blok B No 5 ke rentenir.
- Pada Tahun 2020 sekitar bulan April atau Mei Penggugat menjumpai Tergugat lagi dan meminjam uang lagi sebesar Rp250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta) dan Penggugat menyampaikan juga bahwa keperluan uang tersebut untuk menebus sertifikat yang direntenir karena kalau tidak dibayar rumah tersebut akan disita oleh rentenir.
- Bahwa pada poin 9 dalam gugatan Penggugat tidak benar, pada awalnya Penggugat hanya meminta kwitansi sebagai alat jual beli dalam pembelian rumah tersebut dan Tergugat tegaskan Tergugat menolak, kalau bersedia dilakukan dihadapan notaris dan akhirnya Penggugat bersedia untuk dilakukan jual beli dihadapan Notaris. Dan seterusnya Tergugat meminta dokumen yang diperlukan untuk melakukan transaksi tersebut dan Penggugat memberikan dokumen yang diperlukan. Dikarenakan Penggugat mendesak untuk diberikan uangnya Tergugat sampaikan kalau bersedia menandatangani Akta jual beli dan hibah Tergugat berikan uangnya. Penggugat sampaikan bahwa Penggugat ada waktu sore atau malam dan Tergugat setuju. Setelah Penggugat sampai di rumahnya Penggugat menghubungi Tergugat untuk datang kerumah Penggugat tepat setelah selesai sholat magrib. Setelah sholat magrib Tergugat mendatangi rumah Penggugat dan membawa uang tunai sebesar Rp275.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta) dan setelah Tergugat serahkan uang tersebut Tergugat juga diberikan oleh Penggugat

Halaman 25 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



sertifikat Nomor 3855 dan Penggugat dan Tergugat langsung menghadap Notaris. Tergugat sampaikan juga karena kwitansi tidak ada mohon kakak nanti atau besok tanda tangan kwitansi. Akan tetapi Penggugat sampaikan tidak usah lagi karena sudah mau tanda tangan Notaris dan Penggugat sampaikan yang penting uangnya sudah Penggugat terima dan sertifikat sudah adek pegang dan juga pada saat itu suami daripada Tergugat ikut dalam penyerahan uang tersebut.

- Bahwa pada poin 12 dalam gugatan Penggugat tidak benar, adapun uang yang Tergugat transfer Rp10.000.000 pada tanggal 18 Juli 2020 tidak ada sangkut pautnya dengan jual beli yang dimaksud. Uang tersebut Tergugat berikan sebagai hutang Penggugat dikarenakan Penggugat adalah kakak kandung Tergugat dan menurut Penggugat uang tersebut sangat membutuhkannya.
- Bahwa dalam poin 13 dalam gugatan Penggugat tidak benar. Tergugat tidak pernah datang tiba-tiba atau tanpa konfirmasi ke rumah Penggugat. Tergugat dihubungi Penggugat untuk datang kerumahnya. Sebelumnya Penggugat juga menyampaikan untuk segera menghubungi Notaris dan kita jumpa sehabis magrib.
- Bahwa pada poin 15 dalam gugatan Penggugat tidak benar. Setelah selesai transaksi Tergugat dengan Penggugat menghadap Notaris. Penggugat dan Tergugat tidak lagi membicarakan hal-hal lain selain mendengarkan Notaris. Dikarenakan Penggugat masih membujuk Tergugat untuk meminjamkan uang Rp250.000.000 dan akan dipotong hutang sebesar Rp30.000.000. Tergugat sampaikan kepada Penggugat kalau suami Tergugat dapat pinjaman dari rekan kerjanya akan Tergugat berikan dengan ketentuan rumah Nomor 5 (lima) yang di tempati Penggugat menjadi milik Tergugat.
- Bahwa pada poin 16 dalam gugatan Penggugat tidak benar. Tergugat tidak pernah membujuk rayu dan tidak pernah memberikan janji apapun dalam hal jual beli tersebut karena jual beli ini sudah dibicarakan sebelumnya bahwa Penggugat akan menandatangani dua dokumen untuk kepentingan Tergugat sebagai pembeli yaitu surat hibah dan surat jual beli tidak pernah dipermasalahkan Penggugat.
- Bahwa pada poin 17 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Sertifikat Nomor 3855 yang diperjualbelikan sudah Tergugat terima dirumah Penggugat setelah Tergugat serahkan uang tunai sebesar

Halaman 26 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Rp275.000.000 dan setelah itu kemudian Tergugat sendiri yang menyerahkan sertifikat kepada Notaris.

- Bahwa pada poin 18 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Setelah selesai penandatanganan, Tergugat dan Penggugat masih mengobrol lama diteras rumah Tergugat dan Penggugat masih memohon untuk dipinjamkan uang karena menurut beliau banyak keperluan yang harus ditutupi. Awalnya Penggugat minta dipinjamkan Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta rupiah) dan Tergugat tegaskan tidak memiliki uang lagi seterusnya Rp30.000.000 (Tiga Puluh Juta) dan sampaikan juga tidak ada. Karena Penggugat terus menerus membujuk dan menerus akhirnya Tergugat berikan Rp10.000.000 (Sepuluh Juta rupiah) pada malam itu juga dan beliau berjanji akan mengembalikannya.
- Bahwa pada poin 22 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Tergugat tegaskan bahwa Tergugat tidak pernah memblokir nomor telepon Penggugat.
- Bahwa pada poin 23 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Sebenarnya Tergugat tidak mau berjumpa, di karenakan Penggugat terus memaksa Notaris akhirnya Tergugat bersedia. Didalam pertemuan tersebut Tergugat tegaskan bahwa Tergugat tidak pernah berhutang kepada Penggugat dan Tergugat tegaskan kembali bahwa uang Rp 20.000.000 (Dua Puluh Juta rupiah) harus dibayar karena itu hutang Penggugat. Tergugat tidak banyak menanggapi ocehan Penggugat di dalam pertemuan itu yang hadir hanya pada saat itu Tergugat, Notaris, Penggugat, dan suami Tergugat Perlu Tergugat tegaskan Notaris tidak pernah memberikan saran atau pendapat apapun.
- Bahwa pada poin 24 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Tergugat dipanggil kakak popi kerumah Penggugat dan mereka meminta sertifikat untuk dipegang mereka dan setelah ada pembeli rumah baru bersama-sama menjual. Tergugat tegaskan bahwa saudara tidak punya kepentingan dengan sertifikat tersebut dan Tergugat tidak pernah menyatakan bahwa Tergugat mengakui belum membayar rumah tersebut. Pada saat itu yang hadir adalah Tergugat, Penggugat, Popi dan Aulia agustin. Adapun saudari Suci dan Diana tidak ada ditempat dan mereka ini tidak ada kepentingan apapun. Sungguh aneh mereka ada disitu waktu itu. Mereka yang ada adalah anak Tergugat ANGGA dan suami Tergugat yang duduk diteras menemani Tergugat. Dan Tergugat dapat jelaskan bahwa Tergugat akan memberikan uang sebanyak

Halaman 27 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta rupiah) kalau rumah itu dijual akan tetapi sebagai gantinya rumah yang ditempati Penggugat menjadi milik Tergugat dan Tergugat sampaikan semata-mata untuk membantu yang bersangkutan. Akan tetapi didalam pertemuan tersebut Tergugat malah di caci maki.

Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan sekaligus mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) ;

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban melalui persidangan elektronik tanggal 12 Oktober 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Kewenangan Kompetensi Relatife (Pasal 118 H.I.R)

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman ke 2 poin 1 yang pada pokoknya menyatakan :

"1. Bahwa Penggugat pada awalnya adalah merupakan pemilik tanah beserta bangunan diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3855, Surat Ukur Nomor : 1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Identifikasi Bangunan 05114 dengan luas \pm 71 M2 (tujuh puluh satu meter persegi) diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan tercatat atas nama Kalsum Agustin yang terletak di Jalan T.B. Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni/SDH II Blok B Nomor 5, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- *Sebelah Utara :Berbatasan dengan Jalan Komplek SDH II*
- *Sebelah Timur :Berbatasan dengan Tanah milik Andi*
- *Sebelah Selatan :Berbatasan dengan Jalan Gang Melayu*

Halaman 28 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

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)



- *Sebelah Barat* : *Berbatasan dengan Tanah milik Doni*
- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat diatas, objek perkara merupakan Sertipikat Hak Milik No. 3855/Sunggal yang merupakan Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Kemudian berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT, ADHE MAISARA RITONGA ic. TERGUGAT bukan berdomisili di Lubuk Pakam, melain di Jalan SM. Raja No. 158 B, Lk. II, Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padang Sidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, sehingga kekuasaan mengadili bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Hal ini diperkuat dengan Pasal 118 H.I.R. yaitu : **“Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi Dimana Tergugat bertempat tinggal, Tergugat utama bertempat tinggal (jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya) dan dalam hal yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka ditempat benda yang tidak bergerak terletak”** yang mana Kewenangan Relatif ini menggunakan asas *actor sequitur forum rei* yang berarti yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal TERGUGAT. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim *a quo* berkenan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 15 Poin 36, yang menyebutkan bahwa :
“36. Bahwa karena perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat telah merugikan Penggugat sehingga Penggugat berhak mengajukan pembatalan perjanjian jual beli, sebagaimana diatur pada Pasal 1266, 1267, 1335 1478 dan 1517 KUHPerdata maka oleh karenanya itu Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk kiranya dapat membatalkan Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, SH., MKn., selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang beserta menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh akibat hukum yang ditimbulkan

Halaman 29 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, SH., MKn., selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang tersebut yaitu batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT Agus, SH., MKn., selaku PPAT di Kota Medan dan Sertipikat Hak Milik nomor 3855 atas nama Adhe Maisara Ritonga dan mengembalikan keadaan kembali pada keadaan semula terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3855 kedalam keadaan sebelum dilakukannya jual beli antara Penggugat dan Tergugat....”;

- Bahwa jika diteliti secara cermat, substansi gugatan Wanprestasi yang diajukan PENGGUGAT pada prinsipnya adalah tentang Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh ADHE MAISARA RITONGA ic. TERGUGAT terkait Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, SH., MKn., selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang ic TURUT TERGUGAT I dan Akta Jual Beli Nomor 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT Agus, SH., M.Kn., selaku PPAT di Kota Medan ic. TURUT TERGUGAT II;
- Bahwa tidak ada kesalahan prosedur ataupun Perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III kepada PENGGUGAT;
- Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Wanprestasi atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT III terhadap PENGGUGAT karena Penerbitan Sertipikat 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 dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT jelas adalah **Obscuur Libel** dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT III diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung**

Halaman 30 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



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 tidak kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuatu sesuai dengan yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa benar TURUT TERGUGAT III menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 3855/Sunggal, pada tanggal 09 Maret 2010, yang semula terdaftar atas nama **KALSUM AGUSTIN**, yang berasal dari Pemecahan bidang Hak Milik No. 93 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 1167/Sunggal/2010 tanggal 12 Februari 2010, seluas 71 M2, yang terletak di Jalan Complek/Gang Melayu, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah, terhadap objek perkara *quo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat masing-masing oleh PPAT RUDI T. PANJAITAN, S.H., tanggal 27 Agustus 2019 dan PPAT AGUS, S.H., M.Kn., tanggal 08 Oktober 2020, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
Bahwa terhadap objek perkara *a quo* tersebut kemudian telah beralih haknya kepada **ADHE MAISARA RITONGA**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020, yang diperbuat dihadapan AGUS, S.H., M.Kn., selaku PPAT, telah sesuai dengan Pasal ketentuan 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun

Halaman 31 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 168/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 27 Juni 2023";

4. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Pencatatan Peralihan Hak dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat a quo 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 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 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

III. PETITUM

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

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan replik pada

Halaman 32 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

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)



persidangan secara elektronik tanggal 26 Oktober 2023, yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 02 November 2023, yang pada pokoknya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti surat (written evidences) berupa :

1. Fotocopy Akta Hibah No. 70/3/MSL/1979, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-1);
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 93 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-2);
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 3855 tanggal 09 Maret 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-3);
4. Fotocopy Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-4);
5. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-5);
6. Fotocopy printout rekening koran nomor rekening 0426837897 periode tanggal 17 Juli 2020 sampai dengan 22 Juli 2020, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-6);
7. Fotocopy Akta Jual Beli No. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-7);
8. Fotocopy surat tanggal 15 Desember 2020 dari Ir. Kalsum, M.Kes kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-8);
9. Fotocopy surat mohon penjelasan No. PHP.03.02/379-12.71.300/II/2021 tanggal 26 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-9);
10. Fotocopy undangan No. 660/181 tanggal 15 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sunggal, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-10);

Halaman 33 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy surat tanggal 18 Desember 2020 dari Ir. Kalsum, M.Kes kepada Bapak Lurah Kelurahan Sunggal, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-11);
12. Fotocopy Somasi/Teguran Hukum No. 55/BNSP/S/XII/2020 tanggal 29 Desember 2020 kepada Sdri. Adhe Maisara Ritonga, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-12);
13. Fotocopy Somasi/Teguran Hukum No. 08/BNSP/S/II/2021 tanggal 11 Januari 2021 kepada Sdri. Adhe Maisara Ritonga, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-13);
14. Fotocopy printout screenshot percakapan whatsapp, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-14);
15. Fotocopy *printout screenshot whatsapp*, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-15);
16. Fotocopy Print Out Foto Pertemuan Mediasi antara Penggugat dan Tergugat yang dilaksanakan pada Kantor Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, SH., MKn., telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-16);
17. Fotocopy Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 478/Pdt.G/2022/PN Mdn tanggal 11 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-17);
18. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STTLP/B/226/III/2023/SPKT/POLDA SUMATERA UTARA tanggal 23 Februari 2023 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Daerah Sumatera Utara, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-18);
19. Fotocopy surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) No. B/553/III/2023/Ditreskrimum tanggal 06 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Daerah Sumatera Utara, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-19);
20. Fotocopy Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 09 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-20);

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5, bukti P-7, bukti P-10, bukti P-12, bukti P-14, bukti P-16 dan bukti P-20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-15 dan P-16 berupa fotokopi Print Out foto, sedangkan bukti P-17 berupa fotokopi dari salinannya ;

Halaman 34 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

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

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Penggugat untuk mengajukan saksi, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan saksi sebanyak 3 (tiga) orang yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Umar Khatib, M.Pd.**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
 - Bahwa saksi merupakan pensiunan PNS dahulu saksi merupakan guru SMP, dimana saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, yang mana Penggugat dan Tergugat adalah kakak adik kandung ;
 - Bahwa dahulu Tergugat tinggal di Sunggal sekarang tinggal di Sidempuan, dan yang saksi ketahui, saksi menjadi saksi dalam hal ini karena ada perkara rumah yang terletak di jalan TB. Simatupang No. 5B Sunggal ;
 - Bahwa saksi mengetahui tentang objek perkara dari cerita Mak Upik Nurlian (ibu kandung Penggugat) bahwa objek perkara adalah miliknya yang diperoleh dari atoknya selanjutnya ada informasi bahwa objek perkara sudah dihibahkan oleh atok kepada Penggugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui objek perkara sudah dihibahkan atok ke Penggugat dari pengajian saat itu ada dijelaskan lalu saya ada bertanya "ada suratnya?" lalu dijawab "ada" tetapi saat itu tidak ditunjukkan saya juga ada meminta agar ditunjukkan surat hibah selanjutnya pada Mei 2023 saya diajak Tergugat untuk menjadi saksi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara tentang masalah warisna dari atok dulu lalu saya pun bertanya "ada buktinya?" dan dijawab "tidak ada hanya dari cerita saja";
 - Bahwa ada masalah antara Penggugat dan Tergugat tentang rumah yang berada di Sunggal dimana Penggugat mau menjual rumah tersebut dan Tergugat mau membeli rumah tersebut ;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat mau membeli objek perkara saat Tergugat ada menunjukkan akte notaris kepada saksi dengan nilai Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) lalu saksi tanya "dimana kwitansinya?" dan dijawab oleh Tergugat "karena sudah ada akte notaris tidak perlu lagi kwitansi karena akte tersebut sudah menjadi kwitansinya dan kwitansi bisa saja hilang" ;

Halaman 35 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan informasi dari saudari Popi istri dari saudara Aulia ternyata sudah ada perjanjian jual beli tetapi pembayarannya belum selesai sesuai dengan perjanjian kemudian Penggugat mengatakan kepada saya bahwa Tergugat harus mengembalikan nama pada sertifikat dari nama Tergugat kepada Penggugat dan Penggugat akan mengembalikan uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tetapi Tergugat tidak mau karena Penggugat harus membayar sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) terlebih dahulu untuk biaya balik nama dan biaya lain-lain ;
- Bahwa sebelumnya saksi sudah pernah berusaha untuk memediasi Penggugat dan Tergugat tetapi tidak berhasil ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada yang mendampingi Penggugat saat melakukan jual beli objek perkara ;
- Bahwa saksi mengetahui masalah gugatan di Pengadilan Negeri Medan dari cerita Tergugat ;
- Bahwa saat saksi sampai di Kepolisian Daerah Sumatera Utara ternyata lagi mau diadakan mediasi antara Penggugat dan Tergugat tetapi tidak jadi kata Tergugat sehingga saksi tidak jadi diperiksa menjadi saksi saat itu ;
- Bahwa Penggugat, suami Penggugat dan keponakannya yang bernama Maya ada datang kerumah saya lalu Penggugat menunjukkan surat hibah terkait masalah tanah di Sunggal yang di Kepolisian Daerah Sumatera Utara saat itu;
- Bahwa saksi mengetahui objek perkara adalah warisan karena ada diceritakan dan Tergugat juga ada mengatakan bahwa Tergugat tidak mungkin membeli objek perkara karena itu merupakan harta warisan mereka ;
- Bahwa saksi belum pernah membaca gugatan perkara ini dimana saksi tidak tahu tentang pembayaran sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atas objek perkara ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah surat-surat atas objek perkara pernah diagunkan ke rentenir atau tidak serta saksi tidak tahu surat atas objek perkara pernah ditebus oleh Tergugat dari rentenir ;
- Bahwa yang hadir saat mediasi hanya Penggugat, Tergugat dan saksi namun saat itu masih direncanakan tetapi karena Penggugat dan Tergugat bersitegang terus sehingga mediasi gagal ;

Halaman 36 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat ada menyerahkan akte notaris kepada saya sehingga saat itulah saksi mengetahui ada jual beli atas objek perkara antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu antara penjual dan pembeli sudah selesai pembayaran atau belum karena saya hanya melihat akte notaris tetapi tidak ada ditunjukkan bukti kwitansi untuk pembayaran ;
- Bahwa Ada syarat mediasi uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang diterima Penggugat tetapi saya tidak tahu kapan diserahkan namun Penggugat ada mengatakan bahwa Penggugat bersedia mengembalikan uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas objek perkara dimana setahu saksi objek perkara atas nama Datuk Hitam lalu dihibahkan ke saudara Agustin;
- Bahwa saksi tidak tahu tanggal berapa objek perkara dihibahkan dan tidak tahu luas objek perkara ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas nama Penggugat namun ada dijelaskan oleh Tergugat bahwa objek perkara sudah atas nama Tergugat pada bulan Mei 2023 ;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi terkait objek perkara di Kepolisian Daerah Sumatera Utara oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada laporan di Polresta tentang objek perkara dimana Tergugat menuntut saudara Ayong yang menguasai objek perkara saat ini dan saksi kenal dengan saudara Ayong ;
- Bahwa Tergugat cuma menunjukkan akta notaris tidak ada menjelaskan tentang pembayaran objek perkara ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pembayaran atas objek perkara yang saya ketahui hanya dalam akta notaris ada disebutkan pembayaran ;
- Bahwa saksi pernah ke objek perkara saat pengajian sekitar satu tahun yang lalu dimana Saudara Ayong yang menempati objek perkara tetapi saya tidak tahu apakah statusnya menyewa atau tidak ;
- Bahwa Saat itu saksi direncanakan untuk menjadi saksi Tergugat di Kepolisian Daerah Sumatera Utara tetapi batal ;

2. Saksi **Ditia Suci Agustina**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Halaman 37 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa Mama saksi dengan Penggugat dan Tergugat saudara sepupu dimana saksi dengan Tergugat dekat sehingga setiap Tergugat mau datang ke Medan saya selalu di telepon dan disuruh untuk datang ke rumah Tergugat yang berada di Jalan TB. Simatupang Medan;
- Bahwa Tergugat ada mengatakan kepada saksi jika Tergugat mau ke tempat Penggugat untuk memberikan uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) saat malam hari sekitar pukul 21.00 Wib atau pukul 21.30 Wib sekitar bulan Juli lalu saksi pun bertanya “kenapa harus malam-malam?” dan dijawab oleh Tergugat “harus malam ini karena Penggugat perlu” dan saat itu juga Tergugat ada mengatakan mau mengambil surat rumah karena Tergugat mengatakan “anak kali Penggugat mau ambil uang, jadi apa pegangan aku?” ;
- Bahwa saksi mengetahui ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat setelah ribut-ribut dan setelah jual beli Tergugat ada mengatakan “sudah selesai” lalu saya mau melihat suratnya tetapi dijawab Tergugat “sudah dibawa Cut biar Cut aja yang pegang”;
- Bahwa Malam itu Tergugat mengatakan menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan Tergugat juga mengatakan nilai objek perkara sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) tetapi baru diberikan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) diserahkan karena malam itu Tergugat hanya mengenakan baju daster dan tidak bawa apa-apa hanya pergi sendiri tidak ada anak atau suami dan bertindak sendiri ;
- Bahwa Pada bulan Juli 2020 saat itu Idul Adha Tergugat mengatakan akan menjual objek perkara dan sudah ditawarkan ke tetangga-tetangga dan Tergugat meminta saksi untuk memasukkan iklan online tetapi saksi belum sempat mengerjakannya karena saksi dilarang orangtua saksi setelah mendengar Penggugat dan Tergugat ribut ;
- Bahwa Bahwa Penggugat ada menekan Tergugat untuk segera membayar dan setiap kali Penggugat menekan Tergugat untuk membayar Tergugat selalu mengatakan “lihatlah Penggugat ini gak ada otaknya, ntah apa-apa yang dibilang Penggugat ke notaris aku” lalu

Halaman 38 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

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)



notaris juga mengatakan kepada Tergugat mau “dijawab apa?” lalu Tergugat mengatakan “jawab aja, sabar bilang, kalau sudah laku nanti dibayar, tunggu laku, soalnya gak ada uang, mau jual jembut pun kalau gak ada uang mau sampai koyak pun gak ada” kemudian setelah kejadian tersebut keluarga ribut dan Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan masalah kepada Penggugat sehingga tante saya mau memediasikan mereka ;

- Bahwa saksi ada meminta untuk melihat surat jual beli tetapi Tergugat bilang surat sudah dibawa si Cut yang mana saat itu saudara Cut datang bersama suaminya ;
- Bahwa Rumah Penggugat dan Tergugat berdekatan dan objek perkara berada pas di depan rumah Tergugat dan disamping rumah Penggugat ;
- Bahwa saksi ada menguping saat mediasi Bersama tante Popi dan saat itu saya mendengar tante mengatakan “kalau Tergugat tidak punya uang, tante minta tolong dipulangkan saja sertifikatnya” lalu dijawab oleh Tergugat “nantilah tante Tergugat mau bertanya dulu ke Cut karena surat-surat dipegang oleh Cut”;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat objek perkara karena ditunjukkan oleh Penggugat dan saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik No. 3855 tanggal 09 Maret 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan ;
- Bahwa Pada saat Tergugat pergi ke rumah Penggugat Tergugat hanya mengenakan daster dan mengatakan kalau Tergugat mau memberikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Tergugat mau mengambil surat untuk menjadi pegangan Tergugat karena tidak mungkin Tergugat mau memberikan uang kepada Penggugat kalau tidak ada pegangan ;
- Bahwa Tergugat ada mengatakan Penggugat perlu uang mala mini karena Penggugat sudah merasa terjepit dan hanya Tergugat yang bisa memberikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) malam ini kepada Penggugat tetapi tidak ada disampaikan Penggugat terjepit Penggugat perlu uang hanya disampaikan Tergugat mau memberikan uang Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sering menginap dirumah Tergugat karena keluarga saya tinggal di daerah yang sama dengan rumah Tergugat dimana setahu saksi, saat itu Tergugat pergi ke rumah Penggugat sekitar pukul 21.00 Wib atau pukul 21.30 Wib ;

Halaman 39 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



- Bahwa Tergugat mengatakan Cut adalah temannya dan saksi tidak tahu apakah Penggugat memiliki hutang kepada rentenir ;
- Bahwa Penggugat tinggal di daerah yang sama dengan Tergugat hanya beda nomor rumah di nomor 36 dimana Penggugat tinggal sendiri tidak ada anak atau suami ;
- Bahwa berdasarkan cerita Tergugat harga objek perkara sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan ada bukti chat sehingga sisa Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saat itu saksi berada di teras sehingga tidak mendengar percakapan antara Tergugat dan notaris ;
- Bahwa Malam itu tidak ada masalah hanya mulai bergejolak di akhir bulan Juli 2020 setelah Tergugat tidak ada niat membayar karena Penggugat mendesak Tergugat untuk membayar ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang jual beli tetapi Penggugat ada meminta kekurangan uang sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) untuk rumah tetapi tidak ada dikatakan membeli hanya mengatakan Tergugat ada memberikan uang dan mengambil surat ;
- Bahwa yang tinggal di objek perkara saat ini adalah saudara M. Yusuf alias Ayong dan kakak ipar saksi dimana setelah objek perkara selesai direhab Penggugat menyuruh saudara M. Yusuf alias Ayong dan kakak ipar saya untuk menempatinnya ;
- Bahwa setelah ribut-ribut, saksi baru mengetahui jika sertifikat objek perkara sudah dialihkan menjadi nama Tergugat ;

3. Saksi **Santika Padang**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat II serta tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa yang saksi ketahui ada masalah tentang pembayaran rumah yang terletak di jalan TB. Simatupang Komplek Sunggal Damai Harmoni SDH II No. 5B Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Provinsi Sumatera Utara yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan cerita Penggugat yang harus dibayar sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tetapi baru dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;

Halaman 40 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



- Bahwa saksi tidak melihat pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) akan tetapi saksi mengetahui pembayaran tersebut dari cerita Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi sampai saat ini sisa pembayaran belum diserahkan oleh Tergugat dimana saksi tidak pernah melihat sertifikat objek perkara ;
- Bahwa saat ini yang menempati objek perkara adalah Bang Ayong atas ijin dari Penggugat sejak tahun 2015 yang mana saksi tidak tahu luas objek perkara dan batas – batas tanah objek perkara ;
- Bahwa objek perkara merupakan bangunan dua lantai seperti rumah toko dan berada di dalam kompleks perumahan ;
- Bahwa keluarga sering berkumpul di objek perkara karena objek perkara merupakan tempat berkumpul bersama keluarga dan Tergugat juga dahulu ikut berkumpul bersama namun sejak Tergugat dan Penggugat bermasalah Tergugat tidak pernah ikut lagi ;
- Bahwa saksi dekat dengan keluarga besar Penggugat dan Tergugat dimana hubungan Penggugat dan Tergugat adalah kakak dan adik kandung;
- Bahwa sebelumnya tante saksi pernah mendamaikan Penggugat dan Tergugat di komplek yang sama di nomor 3B tepatnya di rumah Penggugat yang intinya tante meminta agar Tergugat mengembalikan sertifikat objek perkara atau membayar kekurangannya di grub keluarga lalu dijawab oleh Tergugat “ya sudah nanti aku pikirkan setelah aku pulang ke Sidempuan” namun sampai saat ini tidak ada kabar ;
- Bahwa saat itu Tergugat ada meminta maaf juga dan menyampaikan akan membelikan sertifikat rumah milik Penggugat dimana jual beli dilakukan di kantor notaris Cut Dian yang beralamat di jalan William Iskandar ;
- Bahwa Tidak ada yang memberitahukan alamat kantor Turut Tergugat I sehingga kami mencari sendiri saat itu dimana saat itu saksi bersama dengan Penggugat, dan Om Moli (adik ipar Penggugat) pergi ke kantor Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan notaris dan tidak pernah bertemu dengan notaris dan sepengetahuan saksi Tergugat dahulu bertempat tinggal di Sidempuan tetapi saksi juga pernah mendengar Tergugat juga tinggal di jalan Wahidin ;
- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat bekerja di rumah sakit tetapi saya tidak tahu sebagai apa ;

Halaman 41 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



- Bahwa hasil dari mediasi tante Popi meminta agar sertifikat dikembalikan saja agar semua bisa berbaikan dan saat itu disetujui oleh Tergugat namun sampai saat ini Tergugat tidak balik-balik dari Sidempuan ;
- Bahwa saksi tidak hadir saat mediasi tetapi saksi mengetahui tentang mediasi dari grub *whatsapp* keluarga dan acara kumpul keluarga ;
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Penggugat baru dibayarkan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tidak melihat langsung dan saksi tidak pernah melihat bukti penyerahan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa objek perkara terletak di komplek Sungga Damai Harmoni II jalan TB. Simatupang No. 5B Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Provinsi Sumatera Utara akan tetapi saksi tidak tahu nama yang tertulis pada sertifikat objek perkara ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanpa kwitansi akan tetapi sepengetahuan saksi tahun 2020 jual beli atas objek perkara dan mulai ribut-ribut sejak bulan Juni 2020 dan puncaknya bulan September 2020 karena diminta dikembalikan ;
- Bahwa saksi tidak melihat jual beli atas objek perkara serta tidak pernah melihat surat menyurat atas objek perkara dan tidak hadir saat jual beli atas objek perkara ;
- Bahwa saksi bersama dengan Penggugat mencari alamat rumah Turut Tergugat I pada awal bulan Agustus 2020 ;
- Bahwa keluarga mulai ikut campur tangan dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sejak bulan Agustus 2020 pada saat mencari alamat rumah notaris ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan uang sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) diserahkan dan tidak tahu tentang hutang Penggugat ke rentenir ;
- Bahwa saksi ada mencari kantor Turut Tergugat I karena Penggugat meminta saya untuk menemaninya karena Penggugat menghubungi Tergugat tetapi tidak dibalas dan tidak diangkat sehingga berusaha sendiri untuk mencari alamat Turut Tergugat I sampai akhirnya dapat alamatnya dan langsung mendatangi Turut Tergugat I tetapi hanya bertemu dengan penjaganya selanjutnya Penggugat meminta agar penjaga tersebut menghubungi Turut Tergugat I (*video call*) ;

Halaman 42 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena panggilan berupa *video call* saksi bisa mendengar Penggugat mengatakan Tergugat tidak mau mengangkat telepon dan membalas *chat* nya sehingga Turut Tergugat I yang menghubungi Tergugat lalu akhirnya dilanjutkan *video call* bertiga antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I namun saat itu Tergugat hanya diam saja dan suratnya lalu saat itu Penggugat juga meminta agar Turut Tergugat I mempertemukan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa *Video call* antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I dilakukan pada awal bulan Agustus 2020 karena belum ada kejelasan ;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada tiga bersaudara yaitu Penggugat, Om Moli dan Tergugat dimana saksi tidak tahu darimana Penggugat memperoleh objek perkara ;
- Bahwa sebelumnya objek perkara ditempati oleh Penggugat namun saat ini ditempati oleh Bang Ayong tetapi Penggugat tetap bisa masuk ke objek perkara ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dimana saksi dekat dengan Penggugat dan Tergugat tetapi setelah masalah ini hubungan saksi dengan Tergugat tidak baik karena Tergugat mengasingkan diri;
- Bahwa Grub keluarga masih aktif sampai saat ini tetapi Tergugat tidak ada di dalam grub tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa saudara Ayong dilaporkan ke polisi dimana istri saudara Ayong adalah sepupu saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi pinjaman sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dari Tergugat yaitu Ir. Kalsium, M.Kes di Pengadilan Negeri Medan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu :

1. Fotocopy Surat Kuasa No. 3 tanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T-1);
2. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T-2);

Halaman 43 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T-3);
4. Fotocopy Surat Ukur No. 1167/Sunggal/2010 tanggal 12 Februari 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T-4);
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 3855 tanggal 09 Maret 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T-5);
6. Fotocopy Tanda Bukti Lapor No. STTLP/3143/XII/YAN 2,5/2020/SPKT RESTA MEDAN tanggal 20 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Kota Besar Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T-6);

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Tergugat untuk mengajukan saksi, Tergugat melalui Kuasanya mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Ahmad Arifin Batubara**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
 - Bahwa paman saksi merupakan bapak angkat Tergugat sehingga saksi kenal dengan Tergugat dimana pada tanggal 20 Juli 2020, saksi dipanggil Tergugat untuk service AC dirumahnya lalu saksi melihat ada notaris datang kira-kira menjelang maghrib saat itu dan setelah itu mereka pergi ke rumah blok B nomor 3 ;
 - Bahwa saksi tidak tahu apa yang dilakukan Tergugat dan notaris dirumah blok B nomor 3, saat itu dirumah Tergugat nomor 172 A selain saksi ada orangtua angkat Tergugat, Tergugat, suami Tergugat, makcik saksi dimana yang pergi kerumah nomor B. 3 yaitu Tergugat dan notaris ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Dari cerita suami Tergugat rumah nomor B. 3 itu rumah kakak Tergugat yaitu Penggugat, dimana saat itu Tergugat dan notaris kembali kira-kira dari rumah Penggugat sekira pukul 22.00 Wib ;
- Bahwa saat itu saksi menginap dirumah Tergugat karena sudah malam dan masih harus melanjutkan mencuci AC dari cerita yang saksi dengar Tergugat membeli rumah dari kompleks tersebut yaitu nomor B. 5 ;
- Bahwa Tergugat membeli objek perkara sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan yang hadir pada saat jual beli objek perkara yaitu Tergugat, notaris dan Penggugat yang mana tidak ada saudara Dita saat jual beli objek perkara ;
- Bahwa pada tanggal 20 Juli 2020, saksi mendengar cerita tentang pembelian rumah tetapi tidak melihat langsung namun saksi pernah melihat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn., ;
- Bahwa saat itu saksi berada di rumah nomor 172 A dan rumah nomor B. 5 berada di depannya, dimana saksi tidak tahu siapa saja yang berada di rumah nomor B. 5 tetapi saya melihat Tergugat dan notaris berangkat kesana namun sekitar pukul 22.00 Wib Tergugat pulang tetapi notaris sudah tidak ;
- Bahwa dari cerita yang saksi dengar yang menempati objek perkara saat itu adalah saudara Ayong dimana saksi terakhir kali ke objek perkara sekitar dua tahun yang lalu ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saudara Ayong masih menempati objek perkara sampai saat ini dan saksi tidak pernah bertemu dengan saudara Ayong ;
- Bahwa Saat itu notaris datang ke rumah Tergugat kira-kira saat maghrib dimana Penggugat dan Tergugat bermasalah karena rumah dimana Tergugat ada mengatakan belum selesai masalah pembelian rumah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat dan notaris pergi ke rumah Penggugat untuk transaksi jual beli karena Tergugat bercerita membeli rumah sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) namun detail penyerahan uang tidak ada diceritakan ;
- Bahwa Saat itu saksi datang untuk mencuci AC di rumah Tergugat dimana dan yang dijual beli adalah rumah serta saksi tidak tahu dasar jual beli rumah tersebut ;

Halaman 45 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



- Bahwa saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan tidak pernah melihat akta jual beli ;
- 2. Saksi **Abdullah Yaksan**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerja ;
 - Bahwa saksi ingin menerangkan bahwa pada tanggal 18 Juli 2020 saudara Parlin (suami Tergugat) datang kerumah saksi untuk meminjam uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk keperluan membeli rumah yang berada di komplek Sunggal Damai Harmoni II ;
 - Bahwa saksi mengetahui objek perkara dan bahkan pernah ke objek perkara yang berada persis di depan rumah Tergugat dan akhirnya saksi memberikan pinjaman uang kepada suami Tergugat saat itu ;
 - Bahwa pada bulan Desember 2020 saya ada ditunjukkan sertifikat atas objek perkara dan dalam sertifikat tersebut tertulis nama Tergugat dan batas-batas objek perkara antara lain Sebelah Utara berbatasan dengan jalan komplek, Sebelah Selatan berbatasan dengan gang Melayu, Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Ali dan Sebelah Barat berbatasan dengan bengkel ;
 - Bahwa objek perkara merupakan rumah dua lantai dimana saksi tidak tahu luas objek perkara dan tidak melihat saat jual beli objek perkara ;
 - Bahwa saksi adalah adik ipar Tergugat dimana setahu saksi, Informasinya Tergugat mau membeli rumah dan saat itu suami Tergugat menghubungi saksi via telepon saat itu untuk meminjam uang lalu pada tanggal 18 Juli 2020, saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Bahwa saksi menyerahkan uang tersebut di rumah saksi yang berada di Perbaungan dan Saat itu saksi langsung menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan saat penyerahan uang tersebut ada diceritakan tentang masalah membeli rumah tetapi tidak detail ;
 - Bahwa Informasi dari suami Tergugat akhirnya terealisasi beli rumahnya dan ada ditunjukkan sertifikat hak miliknya namun saksi tidak tahu Tergugat membeli rumah dari siapa ;

Halaman 46 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



- Bahwa saksi mau memberikan pinjaman uang karena masih keluarga dimana saksi bekerja di perusahaan asing dari Amerika Serikat bagian *sales marketing* daerah Sumatera dan Aceh ;
- Bahwa Tujuan suami Tergugat meminjam uang dari saksi karena untuk membeli rumah dimana setahu saksi yang menempati objek perkara adalah saudara Ayong ;
- Bahwa suami Tergugat ada bercerita kalau saudara Ayong sudah dilaporkan ke Poltabes ;
- Bahwa saksi terakhir kali datang ke rumah Tergugat tahun 2021 dan setahu saksi, saudara Ayong yang menempati objek perkara;
- Bahwa saksi datang ke rumah Tergugat bulan Desember 2020 lalu ditunjukkan sertifikat hak milik atas objek perkara atas nama Tergugat ;
- Bahwa saksi memberikan pinjaman uang pada tanggal 18 Juli 2020 namun saksi tidak mengetahui saat transaksi jual beli ;
- Bahwa saksi tidak ada memberikan bunga pinjaman dan saksi tidak tahu tentang laporan di Kepolisian Daerah Sumatera Utara terkait masalah tanah ;
- Bahwa Nomor sertifikat hak milik objek perkara adalah nomor 3855 dan ada tanda tangan Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 3855 tanggal 09 Maret 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (TT.III-1);
2. Fotocopy Surat Ukur No. 1167/Sunggal/2010 tanggal 12 Februari 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (TT.III-2);
3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (TT.III-3);
4. Fotocopy Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (TT.III-4);

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan masing-masing bukti surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Turut Tergugat III untuk mengajukan saksi, Kuasa Turut Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas – batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 08 Maret 2024 yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang diketuai oleh Philip M. Soentpiet, S.H., didampingi oleh Frans Effendi Manurung, SH., MH., dan Lenny Megawati Napitupulu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Romadona, S.H., selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat III, untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat III masing – masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 30 Mei 2024, dan pada akhirnya kedua belah pihak mohon dijatuhi putusan dari Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa gugatan provisi Penggugat menyebutkan:

1. Mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan penyitaan Revindicatoir (Revindicatoir beslag) terhadap barang yang dikuasai oleh Tergugat berupa sertifikat hak milik nomor 3855 Surat Ukur Nomor: 1167/Sunggal/2010 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;
3. Menjatuhkan putusan sementara secara serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorråd) meskipun ada Perlawanan, Banding dan atau Kasasi;

Halaman 48 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 191 RBg menyebutkan Provisionele Beschiking (Putusan Provisi) yakni putusan yang bersifat sementara atau interim award (*temporary disposal*) yang berisikan tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan diatas tanah terperkara dengan ancaman hukuman membayar uang paksa;

Menimbang, bahwa hal tersebut dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279/K/Sip/1976 yang menyebutkan “gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara”;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan secara seksama gugatan provisi Penggugat tersebut bersifat umum atau luas, tidak dijelaskan perbuatan sementara apa yang dimaksud oleh Penggugat, sehingga cukup alasan menyatakan menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya karena gugatan melampaui kebolehan yang ditentukan oleh Undang-undang;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya, Tergugat dan Turut Tergugat III, masing-masing telah mengajukan eksepsi dengan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa :

- Eksepsi Tergugat :
 1. Eksepsi Tentang kewenangan Kompetensi relative (Pasal 118 H.I.R) ;
- Eksepsi Turut Tergugat III :
 1. Eksepsi Tentang Kewenangan Kompetensi Relative (Pasal 118 H.I.R)
 2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “eksepsi” adalah suatu sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat **yang tidak langsung mengenai pokok perkara** yang berisikan tuntutan batalnya atau tidak dapat diterimanya suatu gugatan ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III, tersebut di atas telah dibantah oleh Penggugat oleh karena itu masing-masing pihak dibebani pembuktian untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya dan Majelis

Halaman 49 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

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

Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana dalam uraian pertimbangan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 162 Rbg/136 HIR jo Pasal 114 Rv menyebutkan bahwa “Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (Exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara.”

Menimbang, bahwa sedangkan **Putusan Mahkamah Agung RI No.935 /Sip/1985 tertanggal 30-9-1986** yang menyebutkan bahwa “Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, terhadap Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III, tentang Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *Aquo* (kompetensi relative), maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela atas eksepsi tersebut tertanggal 29 Nopember 2023, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan Perkara Perdata Nomor 168/Pdt.G/2023/PN.Lbp ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat III tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mempertimbangkan perihal Eksepsi Gugatan Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), maka harus mempertimbangkan terlebih dahulu perihal bukti-bukti surat maupun saksi - saksi yang diajukan baik oleh Penggugat maupun oleh Para Tergugat dalam perkara *aquo*, oleh karena hal tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Halaman 50 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pada awalnya adalah merupakan pemilik tanah berserta bangunan di atasnya berdasarkan sertipikat hak milik nomor : 3855, surat ukur nomor : 1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Identifikasi Bangunan 05114 dengan luas $\pm 71 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh satu meter persegi) diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan tercatat atas nama Kalsum Agustin yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II Blok B nomor 5, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Komplek SDH II
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah milik Andi
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Gang Melayu
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik Doni
- Bahwa adapun kepemilikan tanah/lahan milik Penggugat tersebut adalah awalnya Penggugat mendapatkan hibah daripada Kakek Penggugat pada tahun 1979, dituangkan dalam Akta Hibah nomor : 70/3/MSL./1979 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Johan Palti Situmeang, S.H tertanggal 20 Agustus 1979 di Medan, menerangkan bahwa Kakek daripada Penggugat menghibahkan tanah/lahan kepada Penggugat berupa sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor sertifikat 93 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Medan atas tanah yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sunggal seluas $\pm 4.786 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi), yang mana hibah tersebut diberikan kakek Penggugat kepada Penggugat saat orang tua daripada Penggugat masih hidup;
- Bahwa berdasarkan akta hibah nomor : 70/3/MSL./1979 tersebut tanah/lahan seluas $\pm 4.786 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) tersebut pada tanggal 5 September 1979 dilakukan peralihan nama Sertifikat Hak Milik nomor 93 dari nama pemegang hak Datuk Hitam atau Kakek daripada Penggugat kepada nama Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat melakukan pemecahan bidang tanah atas sertifikat hak milik nomor 93 menjadi beberapa bagian dan salah satunya adalah sertifikat hak nomor : 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan T.B. Simatupang, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan

Halaman 51 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

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)



Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, atau dikenal dengan alamat Komplek SDH II Blok B No. 5, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dengan luas $\pm 71 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh satu meter persegi);

- Bahwa sejak tahun 1979 sampai saat Gugatan ini diajukan, Penggugat menguasai tanah/lahan tersebut secara terus menerus, yang senyatanya Penggugat juga ada menyuruh keponakan daripada Penggugat yang bernama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong untuk tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang;
- Bahwa selanjutnya sekira bulan April tahun 2020 Penggugat hendak menjual tanah/lahan beserta bangunan berupa rumah yang berdiri di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan sertipikat hak milik nomor 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, yang mana pada saat ingin menjual tanah/lahan beserta rumah tersebut Penggugat menceritakan rencananya tersebut kepada adik daripada Penggugat yang bernama saudara Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat, dengan maksud menawarkan terlebih dahulu rumah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa setelah Penggugat menawarkan rumahnya tersebut kepada Tergugat, Tergugatpun menanyakan kepada Penggugat mengenai harga yang ditawarkan Penggugat atas rumah tersebut, sehingga Penggugatpun mengatakan hendak menjual rumah tersebut dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), tetapi dengan catatan jika saudara Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat yang membeli rumah tersebut, Penggugat menjual dengan harga Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) saja;
- Bahwa setelah Penggugat memberikan penawaran harga jual rumah tersebut, pada awalnya Tergugat mengatakan kepada kepada Penggugat akan mencari pembeli rumah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa sekitar bulan Mei 2020, Tergugat mengatakan kepada Penggugat jika Tergugat bersedia membeli rumah tersebut sesuai dengan harga yang ditawarkan oleh Penggugat yaitu dengan harga Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga Tergugat mengatakan kepada Penggugat jika sebelum melakukan transaksi jual beli, lebih baik

Halaman 52 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



terlebih dahulu dilakukan penandatanganan surat kuasa menjual dan pengikatan jual beli;

- Bahwa atas perkataan Tergugat tersebut, Penggugat menanyakan tujuan daripada penandatanganan surat kuasa jual dan pengikatan jual beli tersebut, dan Tergugatpun menerangkan kepada Penggugat jika sebenarnya Tergugat telah mendapatkan calon pembeli rumah tersebut dan si calon pembeli hendak melihat asli sertifikat hak milik nomor 3855 tersebut sehingga berdasarkan surat kuasa jual tersebut Tergugat dapat memegang asli Sertifikat Hak Milik no. 3885 dan dapat memperlihatkan kepada si calon pembeli, Tergugat juga mengatakan jika Tergugat hanya ingin menyerahkan uang pembelian rumah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan alasan jika Penggugat tidak akan dirugikan karena Penggugat pernah menawarkan rumah tersebut kepada Tergugat dengan harga Rp. 275.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga setelah mendengarkan pernyataan dan penjelasan dari Tergugat maka Penggugatpun tidak merasa keberatan dikarenakan tujuan Penggugat memang ingin menjual rumahnya tersebut dan Penggugat sedang membutuhkan uang;
- Bahwa pada awalnya Penggugat tidak merasa curiga sedikitpun dan percaya penuh kepada Tergugat, dikarenakan Penggugat merasa Tergugat merupakan adik kandungnya yang tidak mungkin menipu dan mengelabui Penggugat, sehingga disepakatilah jika Tergugat akan datang ke rumah kediaman Penggugat yang beralamat di Jl. T.B Simatupang, Komplek SDH II Blok B No. 3, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dengan membawa Notaris untuk melakukan penandatanganan surat kuasa jual dan akta pengikatan jual beli namun pada saat itu belum ditentukan kapan pastinya Tergugat akan datang ke rumah Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 18 Juli 2020 Tergugat menghubungi Penggugat jika Tergugat hendak memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer Bank BNI, yang mana Tergugat melalui telepon mengatakan kepada Penggugat jika uang tersebut merupakan panjar daripada pembelian rumah milik Penggugat sebelum dilakukannya penandatanganan perjanjian jual beli Penggugatpun menerima uang tersebut dan menanyakan kepada Tergugat kapan pastinya Tergugat datang membawa Notaris beserta membayar pelunasan uang pembelian rumah milik Penggugat tersebut, lalu Tergugatpun menerangkan

Halaman 53 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



akan secepatnya datang membawa Notaris seperti yang dibicarakan oleh Tergugat kepada Penggugat sebelumnya ;

- Bahwa pada tanggal 20 Juli 2020 sekira pukul 22.00 Wib Saudari Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat secara tiba-tiba dan tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat, datang ke rumah kediaman daripada Penggugat yang beralamat di Jl. T.B Simatupang, Komplek SDH II Blok B No. 3, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan beserta dengan Notaris/PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn (Notaris pada Kabupaten Deli Serdang) *i.c* Turut Tergugat I beserta suami daripada Turut tergugat I, yang mana Tergugat mengatakan kepada Penggugat jika maksud dan tujuan Tergugat datang adalah untuk melakukan penandatanganan Jual Beli rumah milik Penggugat seperti yang Tergugat sampaikan sebelumnya kepada Penggugat, Penggugatpun menanyakan kepada Tergugat mengapa datang terlalu larut malam akan tetapi Tergugat mengatakan jika Notaris yang dibawanya *i.c* Turut tergugat I sangat sibuk dan hanya ada waktu luang pada malam tersebut, tanpa rasa curiga Penggugatpun menerima alasan daripada Tergugat, dengan asumsi pastilah Tergugat akan melakukan pelunasan pembayaran sisa uang pembelian rumah miliknya pada malam itu juga, yang selanjutnya Penggugat dan Tergugat lebih dulu melakukan penandatanganan Akta Surat Kuasa, yang mana Akta Surat Kuasa tersebut tertuang dalam Akta Surat Kuasa Nomor 3 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tertanggal 20 Juli 2020 yang pada pokoknya isi dari pada surat kuasa tersebut adalah menerangkan jika Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat untuk “memecah sertifikat, menjual atau dengan cara apapun mengalihkan atau melepaskan hak, menyerahkan serta membaliknamakan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh penerima kuasa atas sebidang tanah Hak Milik seluas 71 M² (tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan , Kecamatan Medan Sunggal sebagaimana jelas diuraikan dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 385, surat ukur nomor :1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Induk Bangunan (NIB) : 05114, yang dikeluarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Kalsum Agustin;
- Bahwa setelah menandatangani akta surat kuasa jual tersebut, Penggugat beserta Tergugat selanjutnya hendak melakukan juga penandatanganan Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam sebuah Akta Pengikatan Jual

Halaman 54 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Beli Nomor 4 yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tertanggal 20 Juli 2020 dengan menerangkan jika Penggugat selaku penjual dan Saudari. Adhe Maisari Ritonga *i.c* Tergugat selaku pembeli atas sebidang tanah Hak Milik seluas 71 M² (tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal sebagaimana jelas diuraikan dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 3855, surat ukur nomor :1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Induk Bangunan (NIB) : 05114, yang dikeluarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Kalsum Agustin *i.c* Penggugat;

- Bahwa selanjutnya sebelum melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4, Penggugat terlebih dahulu membaca isi daripada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 pada pasal ke 2 (dua) yang isinya menerangkan **“Bahwa harga jual beli tanah tersebut para pihak telah semufakat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta) dan telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan Pihak Pertama mengakui telah menerima jumlah uang tersebut pihak-pihak mengakui Akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya atau tanda penerimaan uang yang sah”**, sehingga setelah membaca isi daripada pasal 2 (dua) daripada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tersebut, Penggugat mempertanyakan hal tersebut kepada Tergugat dan tidak mau menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tersebut, dikarenakan Penggugat belum menerima uang pembayaran pelunasan pembelian rumah milik Penggugat tersebut, karena Penggugat baru hanya menerima uang panjar daripada Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 18 Juli 2020 dari Tergugat, namun Tergugat menyampaikan kepada Penggugat jika Tergugat belum mempunyai cukup uang dan akan segera melunasi sisa pembayaran uang pembelian rumah tersebut kepada Penggugat jika Penggugat bersedia menandatangani Akta Surat Kuasa nomor 3 dan akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tersebut, dengan alasan jika berdasarkan akta Surat Kuasa nomor 3 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tersebut Tergugat hendak menggadaikan sertipikat hak milik nomor 3855 atas kepemilikan rumah daripada Penggugat tersebut kepada rekan kerja daripada suami Tergugat, dan setelah mendapatkan uangnya barulah Tergugat akan melunasi sisa pembayaran tersebut kepada Penggugat;

Halaman 55 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



- Bahwa selanjutnya setelah Penggugat mendapatkan keterangan daripada Tergugat, pada awalnya Penggugat tetap tidak bersedia menandatangani Pengikatan Jual Beli tersebut, namun Tergugat menyakinkan Penggugat dan mengatakan jika Tergugat tidak akan menipu Penggugat dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat merupakan kakak beradik kandung, dan Tergugat mengimingi Penggugat jika Tergugat akan memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) lagi kepada Penggugat jika Penggugat mau menandatangani Pengikatan Jual Beli tersebut;
- Bahwa selanjutnya Penggugatpun bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn i.c Turut Tergugat I, namun Penggugat belum menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Tergugat, dan mengatakan jika Penggugat akan menyerahkan sertipikat hak milik nomor 3855 tersebut kepada Tergugat jika Tergugat telah memberikan sisa pembayaran pembelian rumah milik Penggugat sebesar Rp. 265.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) lagi kepada Penggugat;
- Bahwa selanjutnya dikarenakan Penggugat tidak mau menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut akhirnya Tergugat beserta Turut Tergugat I meninggalkan kediaman daripada Penggugat, kemudian pada keesokan harinya pada tanggal 21 Juli 2020, Tergugat mendatangi Penggugat ke kediaman Penggugat, dan membujuk seraya meyakinkan Penggugat agar Penggugat mau menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Tergugat, dan kembali menawarkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga dikarenakan Tergugat selalu meyakinkan Penggugat jika mereka adalah kakak beradik kandung yang tidak mungkin Penggugat ditipu atau diperdaya oleh Tergugat akhirnya Penggugatpun luluh, dimana pada saat itu disamping Penggugat memerlukan uang Penggugat percaya terhadap perkataan Tergugat jika Tergugat tidak akan mengelabui Penggugat terlebih Penggugat merupakan kakak kandung daripada Tergugat dan pada akhirnya Penggugatpun bersedia menyerahkan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer Bank BNI, sehingga total uang yang baru diterima Penggugat atas uang penjualan rumah milik Penggugat kepada Tergugat adalah baru hanya sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari Tergugat, sehingga sisa uang yang harus dibayarkan lagi

Halaman 56 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat kepada Penggugat terhadap pembelian rumah milik Penggugat adalah sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) lagi;

- Bahwa perlu Penggugat sampaikan jika dalam penandatanganan Akta Surat Kuasa nomor 3 dan akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 tersebut, Penggugat melakukan penandatanganan hanya seorang diri, dikarenakan Penggugat hingga saat ini belum pernah melangsungkan perkawinan sehingga Penggugat tidak mempunyai suami ataupun anak;
- Bahwa setelah menerima uang dengan total Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat, Penggugat mengatakan kepada Tergugat jika rumah yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II blok B nomor 5, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan sertipikat hak milik nomor 3855 yang dijual Penggugat kepada Tergugat tersebut, tidak akan dikosongkan oleh Penggugat sebab rumah tersebut masih ditempati oleh keponakan daripada Penggugat yang bernama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong, dan jika sisa uang pelunasan penjualan rumah milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) lagi telah dibayarkan atau diserahkan Tergugat kepada Penggugat, barulah Penggugat bersedia mengosongkan rumah tersebut dan memerintahkan kepada keponakan daripada Penggugat yang bernama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong untuk keluar dari rumah tersebut, mendengar pernyataan itu Tergugatpun setuju atas apa yang disampaikan oleh Penggugat;
- Bahwa dikarenakan sertipikat nomor 3855 sudah berada ditangan daripada Tergugat, Tergugatpun mengatakan kepada Penggugat jika Tergugat akan memberikan uang sisa pembayaran rumah milik Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima puluh lima juta rupiah) lagi kepada Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2020 setelah Tergugat menggadaikan terlebih dahulu sertipikat tersebut kepada rekan kerja daripada Suami Tergugat;
- Bahwa setelah tiba tanggal 12 Agustus 2020, Penggugatpun menghubungi Tergugat melalui chat whatsapp dan telepon untuk menagih janji daripada Tergugat, namun Tergugat tidak merespon dan memberikan jawaban kepada Penggugat mengenai pelunasan pembayaran pembelian rumah milik Penggugat bahkan Tergugat memblokir telepon daripada Penggugat, sehingga dikarenakan Tergugat sangat sulit dihubungi akhirnya Penggugat

Halaman 57 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



mencoba menghubungi Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut Tergugat I selaku Notaris yang mengeluarkan Akta Surat Kuasa No: 3 tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli No: 4 tertanggal 20 Juli 2020, dengan cara mendatangi kantor daripada Turut tergugat I yang pada saat itu beralamat di Jl. Williem Iskandar No. 13/2B Kabupaten Deli Serdang, namun Kantor Turut Tergugat I tersebut tutup dan Turut Tergugat I juga sangat sulit dihubungi, sehingga Penggugat dengan segala upaya mencari dan mendatangi rumah pegawai daripada Turut Tergugat I yang bernama Saudari Dewi Rizki, sehingga setelah Penggugat mendapatkan alamat rumah Saudari Dewi Rizki, Penggugatpun mendatangi rumah Saudari Dewi Rizki tersebut dengan maksud agar Penggugat mendapat penjelasan dan dapat dipertemukan dengan Turut Tergugat I dikarenakan Tergugat tidak dapat dihubungi dan tidak memberi kejelasan mengenai uang sisa pembayaran penjualan rumah milik daripada Penggugat, sehingga setelah Penggugat mendatangi Saudari Dewi Rizki barulah Turut Tergugat I dapat dihubungi dan Penggugat meminta agar dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat di Kantor Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut Tergugat I;

- Bahwa pada sekira bulan September 2020, Penggugat dengan didampingi dengan adik daripada Penggugat yang Bernama Aulia Agustin mendatangi Kantor Turut Tergugat I yang beralamat pada Jl. Williem Iskandar No. 13/2B Kabupaten Deli Serdang untuk melakukan mediasi, selanjutnya mediasipun dilakukan yang mana dalam mediasi tersebut dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I, dan dalam mediasi tersebut Tergugat mengatakan kepada Penggugat akan memberikan sisa uang pembelian rumah tersebut setelah rumah tersebut telah laku terjual, mendengar perkataan daripada Tergugat, Penggugatpun sangat tidak terima atas jawaban daripada Tergugat dikarenakan janji Tergugat akan menyerahkan uang sisa pembayaran pembelian rumah milik Penggugat setelah Tergugat menggadaikan sertifikat nomor 3855 tersebut kepada rekan kerja suami Tergugat, dan dalam mediasi tersebut Tergugat tetap mengatakan jika akan menjual terlebih dahulu rumah tersebut dan jika rumah tersebut laku baru Tergugat akan membayar kekurangan uang pembelian rumah milik Penggugat, selanjutnya Penggugat mengatakan kepada Tergugat jika Penggugat akan mengembalikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) yang pernah diberikan Tergugat kepada Penggugat dalam hal panjar pembayaran jual beli rumah milik

Halaman 58 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Penggugat dan meminta agar membatalkan Surat Kuasa Jual nomor 3 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 yang pernah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat serta mengembalikan Sertipikat Hak Milik No: 3855 milik Penggugat tersebut, dikarenakan Penggugat merasa sangat kecewa dan dirugikan dan tidak menyangka jika adik kandungnya akan mengelabuinya, namun Tergugat menolak dan mengatakan jika perjanjian jual beli tanah tersebut tidak dapat dibatalkan, sehingga mediasi yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat tidak menemui kesepakatan dan Penggugatpun meninggalkan Kantor Turut Tergugat I;

- Bahwa setelah mediasi yang dilaksanakan pada Kantor daripada Turut Tergugat I gagal, Penggugat selalu mencoba menghubungi Tergugat beserta keluarga daripada Tergugat dan meminta agar Tergugat segera membayarkan sisa uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat atau mengembalikan Sertipikat Hak Milik No : 3855 tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tidak merespon dan terkesan mengelak dari Penggugat juga akhirnya tidak dapat dihubungi oleh Penggugat dan tetap tidak mempunyai itikat baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Penggugat, **sehingga pada sekira akhir bulan September 2020 Adik ipar daripada Penggugat yang Bernama Popi Novita atau juga Kakak ipar daripada Tergugat mencoba mempertemukan Penggugat dan Tergugat, dikarenakan permasalahan tersebut merupakan permasalahan keluarga, yang selanjutnya terjadilah mediasi antara Penggugat dan Tergugat dirumah kediaman daripada Penggugat, yang dalam mediasi tersebut disaksikan dan dihadiri juga oleh Adik Ipar Penggugat atau juga Kakak Ipar Tergugat yang Bernama Popi Novita dan disaksikan oleh keponakan daripada Penggugat dan Tergugat yang Bernama Ditia Suci Agustina dan Diana Damayanti, yang mana dalam mediasi tersebut Tergugat mengakui dan mengatakan jika Tergugat belum bisa membayar pelunasan pembelian rumah milik Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima puluh lima juta rupiah) lagi kepada Penggugat dikarenakan Tergugat belum mempunyai uang dan berjanji akan segera mengembalikan sertipikat nomor 3855 tersebut kepada Penggugat dengan alasan dikarenakan sertipikat tersebut sedang berada di kantor BPN, dikarenakan Tergugat telah berjanji dan mengakui perbuatannya tersebut didepan daripada keluarga, Penggugatpun bersedia**

Halaman 59 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



menunggu itikat baik daripada Tergugat dalam hal pengembalian sertifikat nomor 3855 tersebut;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2020 Penggugat mendapatkan surat daripada Lurah Kelurahan Sunggal melalui saudara M. Yusuf alias Charlie alias Ayong yang merupakan keponakan daripada Penggugat, yang mana surat Lurah tersebut dituangkan dalam surat nomor: 660/181 perihal Undangan, yang pada isinya menerangkan menindaklanjuti surat permohonan tertanggal 14 Desember 2020 a.n Adhe Maisari Ritonga yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal perihal mediasi terhadap Bapak M. Yusuf alias Ayong yang tidak bersedia mengosongkan Rumah, **dan betapa terkejutnya Penggugat melihat lampiran surat Lurah tersebut, dikarenakan salah satu lampiran surat tersebut terdapat foto copy Surat Sertipikat Hak Milik No: 3855 yang telah beralih nama ke nama Adhe Maisari Ritonga i.c Tergugat;**
- Bahwa setelah Penggugat membaca surat undangan dari Lurah Kelurahan Sunggal tersebut dan mengetahui sertifikat hak milik nomor 3855 telah beralih nama kenama Tergugat, yang senyatanya Tergugat masih memiliki kewajiban untuk membayarkan sisa uang pembelian rumah milik daripada Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) lagi, Penggugatpun mendatangi kantor Kelurahan Sunggal untuk melakukan klarifikasi dan menjelaskan kepada Lurah Kelurahan Sunggal terkait permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat juga menyurati Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada tanggal 15 Desember 2020, yang mana melalui surat tersebut Penggugat menanyakan mengenai dasar peralihan nama sertifikat hak milik nomor : 3855 tersebut, sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menjawab melalui surat dengan surat nomor : PHP.03.02/379-12.71.300//2021 yang mana jawaban daripada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada isinya menerangkan jika Sertipikat Hak Milik Nomor 3855 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Sunggal, Kota Medan telah beralih ke atas nama Adhe Maisara Ritonga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh Agus,S.H.,N.Kn selaku PPAT;
- Bahwa berdasarkan jawaban daripada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tersebut diatas peralihan nama sertifikat hak milik nomor 3855 tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh Agus,S.H.,N.Kn selaku PPAT Kota Medan,

Halaman 60 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



yang mana Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 tersebut, sehingga pastilah Tergugat menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut tergugat I selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang, dikarenakan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tersebut pada pasal 7 (tujuh) menerangkan jika Pihak Pertama atau Penjual *i.c* Penggugat dalam perkara *a quo* memberikan kuasa kepada pihak Kedua atau Pembeli *i.c* Tergugat yang mana isi pada Pasal 7 (tujuh) tersebut berbunyi "Seberapa yang masih diperlukan guna memenuhi ketentuan undang-undang pokok agrarian dan peraturan pemerintah yang berlaku, Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan dengan hak substitue, baik Bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk melaksanakan jual beli tanah tersebut kepada Pihak Kedua dengan hak untuk memindahkannya kepada Pihak lain di hadapan pejabat yang berwenang diatas. Untuk itu dikuasakan untuk mengajukan permohonan ijin-ijin atas tanah tersebut kepada instansi yang berwenang. Untuk keperluan itu, yang diberi kuasa berhak menghadap dimana perlu memberikan segala keterangan-keterangan, membuat, suruh membuat, menandatangani semua surat-surat, akte-akte, formulir-formulir, mengajukannya, mendaftarkannya, menerima sertipikat dan kemudian melaksanakan jual belinya dengan menandatangani akte jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, dan memberikan tanda penerimaannya, memohon ijin, nama dan melaksanakan pembalikan nama tersebut dan lain-lain tindakan, serta perbuatan yang perlu dan berguna untuk itu demi tercapainya maksud dan tujuan daripada kuasa ini.";

- Bahwa pada tanggal 29 Desember 2020, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melakukan teguran hukum atau somasi kepada Tergugat dan mengundang Tergugat untuk melakukan mediasi secara musyawarah untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, namun Tergugat tanpa itikad baik tidak memberikan jawaban kepada Penggugat atau Kuasa Hukumnya, sehingga pada tanggal 11 Januari 2021 Penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan teguran hukum atau somasi kedua dan mengundang kembali Tergugat untuk melakukan mediasi, namun sampai Gugatan ini diajukan, Tergugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hal ini Tergugat bukannya memenuhi undangan daripada kuasa hukum Penggugat, melainkan pada tanggal 16 Juni 2022 Tergugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan, yang mana gugatan tersebut terdaftar dengan nomor Perkara Nomor 478/Pdt.G/2022/PN.Mdn dengan Penggugat atas nama Adhe Maisara Ritonga, Tergugat I atas nama Ir.Kalsum,M.Kes/Kalsum Agustin dan Tergugat II atas nama Muhammad Yusuf alias Charlie alias Ayong, yang selanjutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut menyatakan jika Gugatan daripada Adhe Maisara Ritonga tidak dapat diterima, yang lebih jelasnya isi amar putusan Perkara Nomor 478/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 11 Januari 2023 tersebut berbunyi:

Mengadili

Dalam Kompensi;

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Rekompensi :

- Menyatakan gugatan Rekompensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Kompensi dan Rekompensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.910.000,00 (Satu Juta Sembilan Ratus sepuluh Ribu Rupiah).

- Bahwa pada tanggal 23 Februari 2023, Penggugat juga telah melaporkan Tergugat pada Kantor Kepolisian Daerah Sumatera Utara atas dugaan tindak pidana penipuan, penggelapan dan pemalsuan sebagaimana yang dimaksud pada pasal 378,372, 263,266 KUHPidana yang terjadi di Jl. Komplek SDH 2, Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara yang diketahui pada tanggal 15 Desember 2020 dengan terlapor atas nama Adhe Maisara Ritonga, yang mana tanda bukti laporan kepolisian tersebut dituangkan dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTLP/B/226/III/2023/SPKT/POLDA SUMATERA UTARA;
- Bahwa yang mana sampai dengan Gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Penggugat juga masih menguasai rumah yang merupakan Objek Jual Beli

Halaman 62 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp

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)



pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut tergugat I, alasan daripada Penggugat tidak menyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat dikarenakan Tergugat belum melunasi atau membayar secara penuh uang pembelian rumah milik Penggugat sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) lagi kepada Penggugat, **sehingga bertentangan** dengan isi pada pasal 2 (dua) dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn *i.c* Turut tergugat I, yang mana isi daripada isi pada pasal 2 (dua) dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020 tersebut menyebutkan “Bahwa harga jual beli tanah tersebut diatas para pihak telah semufakat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan Pihak Pertama mengakui telah menerima jumlah uang tersebut pihak-pihak mengakui akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya atau tanda penerimaan uang yang sah” yang senyatanya uang tersebut belum diterima oleh Penggugat atau Pihak Pertama selaku penjual dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 20 Juli 2020, sehingga membuktikan jika syarat subjektif dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi yang mana jika dianalogikan persoalan tidak membayar jual beli apa yang telah diperjanjikan dapat dipersamakan sebagai tidak terpenuhinya “**sepakat**” dalam suatu perikatan jual beli yang merupakan unsur subjektif dari suatu syarat sahnya perjanjian dan dapat dikategorikan telah melanggar ketentuan pada pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat subjektif sehingga dapat diajukan permohonan pembatalan jual beli kepada pengadilan dan juga sama halnya sesuai yang disebutkan pada **pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”** dengan kata lain batal demi hukum karena kausa yang palsu dapat terjadi jika suatu kausa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Dengan demikian yang penting adalah bukan apa yang dinyatakan sebagai kausa melainkan apa yang menjadi kausa yang sebenar-benarnya;

- Bahwa atas tindakan / perbuatan Tergugat yang dengan itikad tidak baik **mengalih namakan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3855 dari nama Penggugat kepada nama Tergugat**, yang mana senyatanya Tergugat belum menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat atau

Halaman 63 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



belum membayarkan secara penuh uang jual beli rumah milik daripada Penggugat, dikarenakan Tergugat telah berjanji akan membayarkan sisa uang pembayaran pembelian rumah milik Penggugat sebesar sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) lagi pada tanggal 12 Agustus 2020 kepada Penggugat, yang selanjutnya Penggugat juga telah melakukan teguran hukum atau somasi kepada Tergugat dan mengundang Tergugat untuk melakukan mediasi mengenai sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tergugat Kepada Penggugat, maka secara hukum perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji**, sesuai dengan bunyi Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi “ Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

- Bahwa selanjutnya **dikarenakan perbuatan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu dikarenakan Tergugat tidak memenuhi prestasinya dalam hal pelunasan pembayaran pembelian rumah milik Penggugat dan melihat ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara yang menyebutkan “Syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”, sehingga syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah karena adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian, dan sebagaimana pada pasal 1517 KUHPerdara juga menyebutkan “Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267, yang mana ketentuan pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan “Syarat batal selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam**

Halaman 64 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim”, selanjutnya pada pasal 1267 KUHPerdota menyebutkan “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”, sehingga Penggugat berhak mengajukan gugatan dalam hal mengajukan pembatalan perikatan jual beli berdasarkan akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 dan Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris Kabupaten Deli Serdang;

- Bahwa dalam hal ini dikarenakan Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdota yang dengan dipenuhinya syarat batal maka perikatan dihentikan dan keadaan harus dikembalikan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan atau pada saat perjanjian ditutup, dan setelah perikatan batal segala sesuatu akan dikembalikan pada keadaan semula atau berlaku surut (ex tunc), dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas jual beli rumah milik Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 dan Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn i.c Turut tergugat I tersebut tidak mempunyai akibat hukum dan dianggap telah terjadi pembayaran yang tidak diwajibkan. Sehingga pembayaran yang telah dilakukan Tergugat menurut undang-undang harus dikembalikan, yang mana hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1359 ayat (1) KUHPerdota yang menyebutkan “Tiap-tiap pembayaran memperkirakan adanya suatu utang, apa yang telah dibayarkan dengan tidak diwajibkan dapat dituntut kembali”, yang artinya berdasarkan ketentuan yang dimaksud pada Pasal 1359 ayat (1) KUHPerdota tersebut, Penggugat bersedia mengembalikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) yang telah diterima dari Tergugat ;
- Bahwa karena perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat telah merugikan Penggugat sehingga Penggugat berhak mengajukan pembatalan perjanjian jual beli, sebagaimana diatur pada Pasal 1266,1267,1335,1478 dan 1517 KUHPerdota maka oleh karenanya itu Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk kiranya dapat

Halaman 65 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



membatalkan Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang berserta menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh akibat hukum yang ditimbulkan berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang tersebut yaitu batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT Agus, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kota Medan dan Sertipikat Hak Milik nomor 3855 atas nama Adhe Maisara Ritonga dan mengembalikan keadaan kembali pada keadaan semula terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3855 kedalam keadaan sebelum dilakukannya jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa dari keadaan tersebut diatas dimana yang menjadi permasalahan adalah mengenai tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, yang mana wanprestasi tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya prestasi daripada Tergugat kepada Penggugat dan bertentangan dengan isi pada pasal 2 (dua) dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn selaku Notaris Kabupaten Deli Serdang, dan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tersebut diteruskan menjadi Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H.,M.Kn yang merupakan PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Medan, sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009 yang menyebutkan dalam hal jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris, jika terjadi gugatan dimana Notaris yang membuat perjanjian tersebut harus diikutkan sebagai Pihak Tergugat atau minimal sebagai pihak Turut Tergugat, sehingga patut secara hukum jika Penggugat menjadikan Notaris Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H.,M.Kn ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara ini;
- Bahwa yang mana karena peralihan nama pada sertipikat nomor 3855 dari nama Penggugat kenama Tergugat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas

Halaman 66 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



nama Agus, S.H.,M.Kn, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294/K/Sip/1971 tanggal 17 Juli 1971 yang menyebutkan Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum, sehingga patut secara hukum jika Badan Pertanahan Nasional Kota Medan *i.c* Turut Tergugat III turut ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, dikarenakan Turut Tergugat III merupakan pihak yang menerbitkan serta mengalihnamakan kepemilikan sertipikat hak milik nomor 3855 dari nama Penggugat kenama Tergugat, yang hubungan hukum tersebut sangat erat kaitannya dalam perkara *a quo* yaitu mengenai jual beli sebidang tanah beserta rumah di atasnya berdasarkan sertipikat hak milik nomor 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan *i.c* Turut Tergugat III;

- Bahwa melihat ketentuan dari Pasal 118 ayat (4) HIR yang menyebutkan para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian dan harus berbentuk akta tertulis. Sehingga melihat isi daripada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 pasal ke-12 (dua belas) yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn menerangkan jika para pihak telah memilih tempat kediamana hukum yang sah dan tidak berubah di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dan melihat ketentuan dari Pasal 118 ayat (4) HIR, sehingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam selaku Pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, sebaliknya Tergugat mengajukan sangkalan dengan menyatakan bahwa sebagai berikut:

- Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, maka secara mutatis-mutandis telah termasuk dalam uraian pokok perkara ini dan untuk itu tidak perlu diulangi lagi ;
- Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil/uraian yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali apabila ada hal-hal yang secara tegas diakuinya ;
- Bahwa Sekitar bulan Oktober 2019 Penggugat Ir. Kalsum, M.kes datang ke Padangsidempuan menjumpai Tergugat untuk meminjamkan uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), dan pada saat yang



bersamaan Penggugat juga menawarkan rumah yang di kompleks SDH II Blok B No 5 milik Penggugat.

- Bahwa Pada Tahun 2020 sekitar bulan february atau maret Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta) dikarenakan Penggugat mau menebus Sertifikat Hak Milik rumah tersebut SDH II Blok B No 5 ke rentenir.
- Pada Tahun 2020 sekitar bulan April atau Mei Penggugat menjumpai Tergugat lagi dan meminjam uang lagi sebesar Rp250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta) dan Penggugat menyampaikan juga bahwa keperluan uang tersebut untuk menebus sertifikat yang direntenir karena kalau tidak dibayar rumah tersebut akan disita oleh rentenir.
- Bahwa pada poin 9 dalam gugatan Penggugat tidak benar, pada awalnya Penggugat hanya meminta kwitansi sebagai alat jual beli dalam pembelian rumah tersebut dan Tergugat tegaskan Tergugat menolak, kalau bersedia dilakukan dihadapan notaris dan akhirnya Penggugat bersedia untuk dilakukan jual beli dihadapan Notaris. Dan seterusnya Tergugat meminta dokumen yang diperlukan untuk melakukan transaksi tersebut dan Penggugat memberikan dokumen yang diperlukan. Dikarenakan Penggugat mendesak untuk diberikan uangnya Tergugat sampaikan kalau bersedia menandatangani Akta jual beli dan hibah Tergugat berikan uangnya. Penggugat sampaikan bahwa Penggugat ada waktu sore atau malam dan Tergugat setuju. Setelah Penggugat sampai di rumahnya Penggugat menghubungi Tergugat untuk datang kerumah Penggugat tepat setelah selesai sholat magrib. Setelah sholat magrib Tergugat mendatangi rumah Penggugat dan membawa uang tunai sebesar Rp275.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta) dan setelah Tergugat serahkan uang tersebut Tergugat juga diberikan oleh Penggugat sertifikat Nomor 3855 dan Penggugat dan Tergugat langsung menghadap Notaris. Tergugat sampaikan juga karena kwitansi tidak ada mohon kakak nanti atau besok tanda tangan kwitansi. Akan tetapi Penggugat sampaikan tidak usah lagi karena sudah mau tanda tangan Notaris dan Penggugat sampaikan yang penting uangnya sudah Penggugat terima dan sertifikat sudah adek pegang dan juga pada saat itu suami daripada Tergugat ikut dalam penyerahan uang tersebut.
- Bahwa pada poin 12 dalam gugatan Penggugat tidak benar, adapun uang yang Tergugat transfer Rp10.000.000 pada tanggal 18 Juli 2020 tidak ada sangkut pautnya dengan jual beli yang dimaksud. Uang

Halaman 68 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



tersebut Tergugat berikan sebagai hutang Penggugat dikarenakan Penggugat adalah kakak kandung Tergugat dan menurut Penggugat uang tersebut sangat membutuhkannya.

- Bahwa dalam poin 13 dalam gugatan Penggugat tidak benar. Tergugat tidak pernah datang tiba-tiba atau tanpa konfirmasi ke rumah Penggugat. Tergugat dihubungi Penggugat untuk datang kerumahnya. Sebelumnya Penggugat juga menyampaikan untuk segera menghubungi Notaris dan kita jumpa sehabis magrib.
- Bahwa pada poin 15 dalam gugatan Penggugat tidak benar. Setelah selesai transaksi Tergugat dengan Penggugat menghadap Notaris. Penggugat dan Tergugat tidak lagi membicarakan hal-hal lain selain mendengarkan Notaris. Dikarenakan Penggugat masih membujuk Tergugat untuk meminjamkan uang Rp250.000.000 dan akan dipotong hutang sebesar Rp30.000.000. Tergugat sampaikan kepada Penggugat kalau suami Tergugat dapat pinjaman dari rekan kerjanya akan Tergugat berikan dengan ketentuan rumah Nomor 5 (lima) yang di tempati Penggugat menjadi milik Tergugat.
- Bahwa pada poin 16 dalam gugatan Penggugat tidak benar. Tergugat tidak pernah membujuk rayu dan tidak pernah memberikan janji apapun dalam hal jual beli tersebut karena jual beli ini sudah dibicarakan sebelumnya bahwa Penggugat akan menandatangani dua dokumen untuk kepentingan Tergugat sebagai pembeli yaitu surat hibah dan surat jual beli tidak pernah dipermasalahkan Penggugat.
- Bahwa pada poin 17 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Sertifikat Nomor 3855 yang diperjualbelikan sudah Tergugat terima dirumah Penggugat setelah Tergugat serahkan uang tunai sebesar Rp275.000.000 dan setelah itu kemudian Tergugat sendiri yang menyerahkan sertifikat kepada Notaris.
- Bahwa pada poin 18 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Setelah selesai penandatanganan, Tergugat dan Penggugat masih mengobrol lama diteras rumah Tergugat dan Penggugat masih memohon untuk dipinjamkan uang karena menurut beliau banyak keperluan yang harus ditutupi. Awalnya Penggugat minta dipinjamkan Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta rupiah) dan Tergugat tegaskan tidak memiliki uang lagi seterusnya Rp30.000.000 (Tiga Puluh Juta) dan sampaikan juga tidak ada. Karena Penggugat terus menerus membujuk dan menerus akhirnya

Halaman 69 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Tergugat berikan Rp10.000.000 (Sepuluh Juta rupiah) pada malam itu juga dan beliau berjanji akan mengembalikannya.

- Bahwa pada poin 22 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Tergugat tegaskan bahwa Tergugat tidak pernah memblokir nomor telepon Penggugat.
- Bahwa pada poin 23 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Sebenarnya Tergugat tidak mau berjumpa, di karenakan Penggugat terus memaksa Notaris akhirnya Tergugat bersedia. Didalam pertemuan tersebut Tergugat tegaskan bahwa Tergugat tidak pernah berhutang kepada Penggugat dan Tergugat tegaskan kembali bahwa uang Rp 20.000.000 (Dua Puluh Juta rupiah) harus dibayar karena itu hutang Penggugat. Tergugat tidak banyak menanggapi ocehan Penggugat di dalam pertemuan itu yang hadir hanya pada saat itu Tergugat, Notaris, Penggugat, dan suami Tergugat Perlu Tergugat tegaskan Notaris tidak pernah memberikan saran atau pendapat apapun.
- Bahwa pada poin 24 dalam gugatan Penggugat tidak benar, Tergugat dipanggil kakak popi kerumah Penggugat dan mereka meminta sertifikat untuk dipegang mereka dan setelah ada pembeli rumah baru bersama-sama menjual. Tergugat tegaskan bahwa saudara tidak punya kepentingan dengan sertifikat tersebut dan Tergugat tidak pernah menyatakan bahwa Tergugat mengakui belum membayar rumah tersebut. Pada saat itu yang hadir adalah Tergugat, Penggugat, Popi dan Aulia agustin. Adapun saudari Suci dan Diana tidak ada ditempat dan mereka ini tidak ada kepentingan apapun. Sungguh aneh mereka ada disitu waktu itu. Mereka yang ada adalah anak Tergugat ANGGA dan suami Tergugat yang duduk teras menemani Tergugat. Dan Tergugat dapat jelaskan bahwa Tergugat akan memberikan uang sebanyak Rp250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta rupiah) kalau rumah itu dijual akan tetapi sebagai gantinya rumah yang ditempati Penggugat menjadi milik Tergugat dan Tergugat sampaikan semata-mata untuk membantu yang bersangkutan. Akan tetapi didalam pertemuan tersebut Tergugat malah di caci maki

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, sebaliknya Turut Tergugat III mengajukan sangkalan dengan menyatakan bahwa sebagai berikut:

Halaman 70 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TURUT TERGUGAT III tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
- Bahwa segala sesuatu sesuai dengan yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi ;
- Bahwa benar TURUT TERGUGAT III menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 3855/Sunggal, pada tanggal 09 Maret 2010, yang semula terdaftar atas nama **KALSUM AGUSTIN**, yang berasal dari Pemecahan bidang Hak Milik No. 93 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 1167/Sunggal/2010 tanggal 12 Februari 2010, seluas 71 M2, yang terletak di Jalan Complek/Gang Melayu, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah, terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat masing-masing oleh PPAT RUDI T. PANJAITAN, S.H., tanggal 27 Agustus 2019 dan PPAT AGUS, S.H., M.Kn., tanggal 08 Oktober 2020, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa terhadap objek perkara *a quo* tersebut kemudian telah beralih haknya kepada **ADHE MAISARA RITONGA**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020, yang diperbuat dihadapan AGUS, S.H., M.Kn., selaku PPAT, telah sesuai dengan Pasal ketentuan 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
- Bahwa terhadap objek perkara *aquo* terdapat catatan Stempel: “Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 168/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 27 Juni 2023”;
- Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Pencatatan Peralihan Hak dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat *a quo* 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 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Halaman 71 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat **P-1** sampai dengan bukti surat **P-20** dan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti surat **T- I**, sampai dengan bukti surat **T-6**, dan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Turut Tergugat III untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti surat **TT-III.1** sampai dengan bukti surat **TT- III.4** dan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **Umar Khatib, M.Pd.**, yang diajukan oleh Penggugat, diketahui bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah seluas $\pm 4.786 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sunggal berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 93 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Medan (vide bukti P-2), yang diperoleh Penggugat dari kakek Penggugat berdasarkan Akta Hibah nomor : 70/3/MSL./1979 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Johan Palti Situmeang, S.H tertanggal 20 Agustus 1979 di Medan (vide bukti P-1), dan pada tahun 2010, Penggugat melakukan pemecahan bidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 93 tersebut, dimana salah satu bidang tanah yang dipecah Penggugat tersebut adalah Sertifikat Hak Nomor 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan T.B. Simatupang, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, atau dikenal dengan alamat Komplek SDH II Blok B No. 5, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dengan luas $\pm 71 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh satu meter persegi) (vide bukti P-3, bukti T-5) ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi **Umar Khatib, M.Pd.**, saksi **Ditia Suci Agustina**, saksi **Santika Padang**, diketahui bahwa Penggugat telah

Halaman 72 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



menjual tanah objek perkara dengan Tergugat dengan harga Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), namun saat itu Tergugat baru memberikan uang muka sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat, dimana atas permintaan Tergugat, Penggugat dan Tergugat membuat Akta Surat Kuasa Nomor 3 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tertanggal 20 Juli 2020 yang pada pokoknya isi dari pada surat kuasa tersebut adalah menerangkan jika Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat untuk “memecah sertifikat, menjual atau dengan cara apapun mengalihkan atau melepaskan hak, menyerahkan serta membaliknamakan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh penerima kuasa atas sebidang tanah Hak Milik seluas 71 M² (tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal sebagaimana jelas diuraikan dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 385, surat ukur nomor :1167/Sunggal/2010, tertanggal 12 Februari 2010, Nomor Induk Bangunan (NIB) : 05114, yang dikeluarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan terdaftar atas nama Kalsum Agustin (vide bukti P-4, T-1) dan Akta Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam sebuah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn tertanggal 20 Juli 2020 (vide Bukti P-5, T-2), namun sampai saat ini sisa pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut belum diserahkan oleh Tergugat, ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melunasi pembayaran pembelian sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan T.B. Simatupang, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, atau dikenal dengan alamat Komplek SDH II Blok B No. 5, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dengan luas ± 71 M², berdasarkan Sertifikat Hak Nomor 3855 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-14, berupa Fotocopy printout screenshot percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat (vide bukti P-14) didukung dengan keterangan saksi **Ditia Suci Agustina**, yang menyatakan bahwa Tergugat ada mengatakan kepadanya jika Tergugat mau ke tempat Penggugat untuk memberikan uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) saat malam hari sekitar pukul 21.00 Wib atau pukul 21.30 Wib sekitar bulan Juli lalu saksi pun bertanya “kenapa harus malam-malam?” dan dijawab oleh Tergugat “harus malam ini karena

Halaman 73 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Penggugat perlu” dan saat itu juga Tergugat ada mengatakan mau mengambil surat rumah karena Tergugat mengatakan “enak kali Peggugat mau ambil uang, jadi apa pegangan aku?”;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, yangmana bukti surat yang diajukan oleh Peggugat didukung kebenarannya oleh bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, dan juga didukung dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Peggugat maupun oleh Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bukti – bukti surat yang diajukan oleh Peggugat memiliki nilai pembuktian sempurna untuk mendukung dalil gugatan Peggugat, sebaliknya bukti – bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III tidak memiliki nilai pembuktian untuk mendukung sangkalan Tergugat dan Turut Tergugat III, sehingga haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sejalan dengan bukti surat tersebut diatas, pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) atas tanah objek perkara, yang juga dihadiri oleh Peggugat, Kuasa Hukum Peggugat dan Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat, diketahui bahwa Peggugat masih menguasai dan mengusahai tanah objek perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) tersebut, dihubungkan dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Peggugat maupun dalil gugatan Peggugat sendiri, Majelis Hakim berpendapat, bahwa secara logika hukum, jika Tergugat benar telah melaksanakan pembayaran secara sempurna atas tanah objek perkara, sudah tentu tanah objek perkara tersebut beralih dari Peggugat kepada Tergugat, oleh karena Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya, akan tetapi sebaliknya, tanah objek perkara justru masih dikuasai dan diusahai oleh Peggugat sampai saat sekarang ini dan dikontrakkan serta ditempati oleh Ayong yang merupakan keponakan Peggugat, keadaan mana memberikan *petunjuk* bagi Majelis Hakim bahwa benar Tergugat belum sempurna melaksanakan kewajibannya dalam hal membayar harga yang telah disepakati atas seibdang tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat dipilah-pilah menjadi sebagai berikut :

- Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi atau kewajiban ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi atau kewajiban ;
- Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi atau kewajiban ;

(Baca : Munir Fuady, SH, MH,LLM., *Pengantar Hukum Bisnis – Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hal.17) ;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdara menyebutkan bahwa “*si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan dengan lewat waktu yang ditentukan*” ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa Tergugat tidak sempurna memenuhi prestasi atau kewajibannya kepada Penggugat, halmana dapat dilihat dengan masih dikuasai dan diusahainya tanah objek perkara oleh Penggugat, maka dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut dikategorikan sebagai tindakan **wanprestasi** ;

Menimbang, bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1151 K/Sip/1973 tertanggal 09 Desember 1975, kaedah hukumnya menyebutkan bahwa “*surat penyerahan tanah sengketa baik dari Paino kepada Nai Posma Br. Tompul maupun dari Nai Posma Br. Tompul kepada Penggugat, nyatanya tidak dituruti dengan penyerahan tanah sengketa secara riil, tegasnya walaupun ada serah menyerahkan tanah sengketa secara tertulis namun penyerahan de facto (levering) belum terjadi, sehingga jual beli tersebut belum tercipta*” ;

Menimbang, bahwa dari yurisprudensi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa jika objek jual beli tersebut belum diserahkan dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka hal tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai jual beli ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama surat tersebut, diketahui bahwa surat tersebut, masuk kedalam rumpun akta autentik yang dikategorikan sebagai bentuk perjanjian. Yangmana berdasarkan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara** menyebutkan bahwa *supaya terjadi persetujuan atau perjanjian atau perikatan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:*

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab yang tidak terhalang;

Halaman 75 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Menimbang, bahwa apabila tidak dipenuhinya *syarat objektif* dari suatu perjanjian/perikatan yaitu perihal suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terhalang, maka mengakibatkan perjanjian tersebut **batal demi hukum**, sedangkan apabila tidak dipenuhinya *syarat subjektif* dari suatu perjanjian/perikatan yaitu perihal kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan mereka yang mengikatkan dirinya, maka mengakibatkan perjanjian tersebut **dapat dibatal** ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut dihubungkan dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka diperoleh beberapa pertimbangan, yaitu :

- Bahwa telah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana juga termuat dalam surat bukti **P-4, P-5** maupun bukti surat **T-I dan T-II**, akan tetapi kesepakatan tersebut belum sempurna dilaksanakan baik oleh Penggugat maupun Tergugat sendiri ;
- Bahwa para pihak yang membuat Surat tersebut merupakan pihak-pihak yang memiliki kecakapan untuk itu, oleh karena pihak-pihak tersebut tidak termasuk pihak-pihak yang tak cakap untuk membuat persetujuan sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :
 - Anak yang belum dewasa ;
 - Orang yang ditaruh di bawah pengampuan ;
 - Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu ;
- Bahwa jelas pokok persoalan atas Surat tersebut yaitu sebidang tanah seluas $\pm 71 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan T.B. Simatupang, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, atau dikenal dengan alamat Komplek SDH II Blok B No. 5, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara ;
- Bahwa sebab yang dimaksud dalam penyerahan hak itu bukan suatu sebab yang terhalang, dimana atas penyerahan hak tersebut, pihak yang menyerahkan tanah mendapatkan uang dan pihak yang menyerahkan uang mendapatkan tanah, akan tetapi penyerahan tersebut belum sempurna dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 170 K/Sip/1959 tanggal 01 Agustus 1959, kaedah hukumnya menyebutkan bahwa "*jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan ialah*

Halaman 76 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (wilsovereenstemming) yang bebas, haruslah dinyatakan batal” ;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo*, dengan masih dikuasainya dan diusahainya tanah objek perkara oleh Penggugat, maka dengan demikian belum ada penyerahan tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat, halmana berdasarkan dalil gugatan Penggugat disebabkan oleh karena Tergugat tidak sempurna melaksanakan kewajibannya membayar harga jual beli tanah objek perkara tersebut, maka dengan menghubungkan kepada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa dalam petitem gugatan Penggugat point **1** yang memohon untuk Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, terhadap petitem tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan setelah Majelis Hakim pertimbangan petitem-petitem Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitem gugatan Penggugat point **2** yang memohon untuk Menyatakan perbuatan daripada Tergugat terbukti melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi, oleh karena Tergugat belum sempurna dalam melaksanakan kewajibannya dalam hal pembayaran harga jual beli tanah objek perkara, maka Majelis Hakim berpendapat petitem tersebut patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem gugatan Penggugat point **3** yang memohon untuk Menyatakan batal dan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya dan mengembalikan segala sesuatunya ke dalam keadaan semula seperti sebelum dibuatnya Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn., menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan kewenangan Majelis Hakim untuk membatalkan akta yang dibuat oleh Notaris, akan tetapi sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitem sebelumnya maka terhadap petitem ini dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi agar tidak menimbulkan kerancuan dalam pelaksanaan Putusan dikemudian hari;

Halaman 77 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Menimbang, bahwa secara hukum acara perdata perbaikan redaksi dalam petitum tidak dilarang dan hal ini juga dimohon oleh Penggugat dalam petitum subsidair yang memohon putusan yang seadil-adilnya, oleh karena itu, menurut majelis hakim petitum tersebut seharusnya berbunyi sebagai berikut :

“Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya;”

Menimbang, bahwa terhadap Petitum gugatan Penggugat **point 4**, yang memohon untuk Menyatakan batal dan tidak sah Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Medan atas nama Agus, S.H,M.Kn , beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya dan mengembalikan segala sesuatunya ke dalam keadaan semula sertipikat nomor 3855 kedalam keadaan seperti sebelum dibuatnya Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H,M.Kn., menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan kewenangan Majelis Hakim untuk membatalkan akta yang dibuat oleh Notaris, akan tetapi sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum sebelumnya maka terhadap petitum ini dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi agar tidak menimbulkan kerancuan dalam pelaksanaan Putusan dikemudian hari;

Menimbang, bahwa secara hukum acara perdata perbaikan redaksi dalam petitum tidak dilarang dan hal ini juga dimohon oleh Para Penggugat dalam petitum subsidair yang memohon putusan yang seadil-adilnya, oleh karena itu, menurut majelis hakim petitum tersebut seharusnya berbunyi sebagai berikut :

“Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Medan atas nama Agus, S.H,M.Kn , beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya ;”

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat **point 5** yang memohon untuk Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sertipikat nomor 3855 atas nama Adhe Maisara Ritonga *i.c* Tergugat dan peralihan nama sertifikat nomor 3855 dari nama Adhe Maisara Ritonga ke atas nama Kalsum Agustin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Mrdan atas nama Agus, S.H,M.Kn., menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan kewenangan Majelis Hakim untuk membatalkan akta yang dibuat oleh Notaris, akan tetapi sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum sebelumnya maka terhadap petitum ini dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi agar tidak menimbulkan kerancuan dalam pelaksanaan Putusan dikemudian hari;

Menimbang, bahwa secara hukum acara perdata perbaikan redaksi dalam petitum tidak dilarang dan hal ini juga dimohon oleh Para Penggugat dalam petitum subsidair yang memohon putusan yang seadil-adilnya, oleh karena itu, menurut majelis hakim petitum tersebut seharusnya berbunyi sebagai berikut :

“Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sertipikat nomor 3855 atas nama Adhe Maisara Ritonga i.c Tergugat dan peralihan nama sertifikat nomor 3855 dari nama Adhe Maisara Ritonga ke atas nama Kalsum Agustin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Mrdan atas nama Agus, S.H,M.Kn.,”;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 6 yang memohon untuk Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan agar mengembalikan kedalam keadaan semula **Sertifikat Hak Milik nomor: 3855 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan dikembalikan pada keadaan semula Sertifikat Hak Milik nomor: 3855 (restitution in integrum)** seperti sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn serta Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas nama Agus, S.H,M.Kn menjadi kenama pemegang hak atas nama Kalsum Agustin/Ir. Kalsum, M.Kes i.c Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap hal ini merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sehingga oleh karenanya terhadap petitum Penggugat point 6 tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 7 yang memohon untuk Memerintahkan Penggugat untuk membayar dan mengembalikan uang panjar pembelian rumah milik Penggugat yang terletak di

Halaman 79 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II Nomor 5 B, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dikembalikan kepada Tergugat secara lunas dan seketika atau dilakukan secara konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut patutlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point **8** yang memohon untuk Memerintahkan Tergugat untuk menerima dan atau mengambil uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dari Penggugat atau dilakukan dengan konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Majelis Hakim berpendapat dapat dikabulkan dengan perubahan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point **9** yang memohon untuk Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, tidak beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point **10** yang memohon untuk Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena pada hakekatnya setiap putusan pengadilan mengikat kepada semua pihak yang berhubungan terhadap tanah objek perkara, maka sudah sepantasnyalah petitum tersebut dinyatakan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point **11** yang memohon untuk Menghukum Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai petitum angka **1** dari gugatan Penggugat oleh karena tidak seluruhnya petitum-petitum dari gugatan tersebut dikabulkan maka sudah menjadi konsekuensi hukum bahwa petitum point **1** tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Memperhatikan ketentuan yang dimuat didalam RBg, KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan lain dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan;

Halaman 80 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



MENGADILI

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan perbuatan daripada Tergugat terbukti melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi ;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Surat Kuasa Nomor 3 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Cut Dian Satriani, S.H.,M.Kn beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya ;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Medan atas nama Agus, S.H,M.Kn , beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Nomor 3855 atas nama Adhe Maisara Ritonga i.c Tergugat dan peralihan nama sertifikat nomor 3855 dari nama Kalsum Agustin ke atas nama Adhe Maisara Ritonga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Medan atas nama Agus, S.H,M.Kn ;
6. Memerintahkan Penggugat untuk membayar dan mengembalikan uang panjar pembelian rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Komplek Sunggal Damai Harmoni / SDH II Nomor 5 B, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dikembalikan kepada Tergugat secara lunas dan seketika atau dilakukan secara konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
7. Memerintahkan Tergugat untuk menerima dan atau mengambil uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dari Penggugat ;
8. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Halaman 81 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.620.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) ;

10. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin, tanggal 08 Juli 2024, oleh kami, Endang Sri G. Latutuaparaya, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Dewi Andriyani, SH., dan Iman Budi Putra Noor, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp, tanggal 27 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Endang Sri G. Latutuaparaya, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Iman Budi Putra Noor, SH., MH., dan Morailam Purba, SH., masing – masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp, tanggal 15 Juli 2024, dengan dibantu oleh Sylvia Fransisca Hutabarat, SH., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat III ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Iman Budi Putra Noor, SH., MH.,

Endang Sri G. Latutuaparaya, SH., MH.,

Morailam Purba, SH.,

Panitera Pengganti,

Sylvia Fransisca Hutabarat, S.H.,M.H

Halaman 82 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. ATK	:	Rp	100.000,00;
3. PNPB Legalisasi Kuasa	:	Rp	10.000,00;
4. Panggilan	:	Rp	350.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.110.000,00;
6. Materai	:	Rp	10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.620.000,00;

Terbilang (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)