



**PUTUSAN**  
**Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **SURYANI SANDY**, Perempuan, Tempat Tanggal Lahir, Medan, 22 Desember 1985, ( $\pm$  38 Tahun), Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat: Jalan Pasundan No.78, Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **JESIKA CRESENTIA ARITONANG**, ditulis juga **JESIKA CERESSENTIA ARITONANG**, Perempuan, Tempat Tanggal Lahir, Medan, 05 Januari 1997 ( $\pm$  26 tahun), Agama Katolik, Pekerjaan Mahasiswa, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat: Komplek Bumi Asri Blok E No.164, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
3. **HENDRAWAN CRISTIAN ARITONANG**, Laki-laki, Tempat tanggal lahir, Medan 24 Maret 1998 ( $\pm$  25 Tahun), Agama Katolik, Pekerjaan Mahasiswa, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat: Komplek Bumi Asri Blok E No.164, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : **LANTUR TUMANGGER, S.H.,M.H., MUHAMMAD ILHAM TUMANGGER, S.H.**, dan **YOKO B. PARLINDUNGAN TUMANGGER, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum **L. TUMANGGER, S.H.,M.H. & REKAN**, beralamat di Jl. Sunggal, Gg. Kenangan No. 01, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**LAWAN**

1. **Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY**, T.Tgl Lahir Natal, 05 April 1952 (umur  $\pm$  71 tahun), Jenis Kelamin laki-laki, Kewarganegaraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jl. Flamboyan Raya No.7, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, selanjutnya sebagai **TERGUGAT I**;

2. **Doktoranda MASDEWANI**, T.Tgl Lahir Tapanuli Selatan, 06 Januari 1957 (umur  $\pm$  66 tahun), Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jl. Flamboyan Raya No.7, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta, Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta, Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Sumatera Utara di Medan, Cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan** berkedudukan di Jl. STM, Siti Rejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Elsaria Tarigan, S.H., M.H., Ade Irawati, S.H., Chairunnisa Fitri Siregar, S.H., Abdul Malik, S.H., Novie Syafrina Siahaan, S.H., dan Putri Nadhira, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 81/SKu-12.71.MP/02/II/2023 tanggal 03 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

4. **ADI PINEM, S.H. Notaris/PPAT** berkantor di Jl. Kol. Sugiono No.18-B Kel. AUR, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

5. **ROHMAWATY S. SARAGIH, S.H.,SpN, Notaris/PPAT** di Medan, Jl. Mayjend Siswomiharjo/Perdana No.103, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 19 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 2 dari 26 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN. Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Medan pada tanggal 20 Januari 2023 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatannya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2015, UNGKAP ARITONANG, S.H. (telah meninggal dunia) di Singapura dengan meninggalkan ahli waris 4 (empat) orang, yaitu: 1. Ny.SURYANI SANDI (Istri). 2. HUSEIN FARAS ARITONANG (anak masih dibawah umur), 3.JESIKA CRESENTIA ARITONANG ditulis juga JESIKA CERESSENTIA ARITONANG (anak), 4.HENDRAWAN CRISTIAN ARITONANG (anak), sebagaimana terbukti dalam Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan Tertanggal 23 Desember 2015;
2. Bahwa semasa hidupnya Alm. UNGKAP ARITONANG, S.H.telah membeli tanah dan sebahagian bangunan dari TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, berdasarkan PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, S.H.,Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No.18B Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat HAK MILIK Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan ) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enan) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas: 1.194 m<sup>2</sup> (seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, setempat dikenal terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, Jl. Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl. Flamboyan Dalam Timur, tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;
3. Bahwa dalam PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No.157 Tanggal 31 Juli 2015, Alm.UNGKAP ARITONANG, S.H. telah membayar kepada TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dengan harga sebesar

Halaman 3 dari 26 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN. Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.200.000.000.-(duaratus juta rupiah)dan TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II mengaku telah menerima uang tersebut dengan tunai, dan PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No.157 berlaku sebagai tanda bukti yang sah penerimaan uang antara Alm. UNGKAP ARITONANG,S.H. dengan TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II, sesuai bunyi dalam PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI Pasal 1 (satu) yaitu, *“Jual Beli tersebut akan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga Rp.200.000.000,- (duaratus juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dan pihak pertama mengaku telah menerimanya dengan tunai dari pihak kedua sebelum akte ini ditandatangani untuk penerimaan mana seberapa perlu akte ini juga berlaku menjadi tanda bukti penerimaannya atau kuitansi yang sah,”* sehingga nyata bahwa objek jual beli dan/atau sekarang menjadi objek perkara a quo adalah sah menjadi milik para PENGGUGAT (selaku ahliwaris Alm. Ungkap Aritonang S.H.);

4. Bahwa tanah objek jual beli tersebut sebagaimana dalam PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No.157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, S.H.,Notaris/PPAT di Medan yang tertulis dalam Pasal 5(lima) *“tanah dan rumah tersebut akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat pada tanggal 24 Juli 2016.”*dan hingga saat di ajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Medan, bahwa objek jual beli a quo belum di serahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada Para PENGGUGAT;

5. Bahwa setelah jatuh tempo tanggal 24 Juli 2016 sampai UNGKAP ARITONANG, S.H. meninggal dunia hingga gugatan a quo dimajukan, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak juga menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dibeli tersebut, walaupun para PENGGUGAT telah berulang kali mengingatkan, baik secara lisan melalui kantor PENGGUGAT, maupun secara tertulis, dan juga melalui Kuasa yang di tunjuk oleh PENGGUGAT yaitu dengan mengirim surat Somasi-I (pertama)Tanggal 21 Maret 2022, Somasi II (kedua) Tanggal 16 Juni 2022, dan Somasi Terakhir Tanggal 01 Agustus 2022 namun TERGUGAT-I dan TERGUAT-II tetap tidak ada mengindahkan surat-surat teguran tersebut, oleh karena itu supaya ada kepastian terhadap objek perkara aquo maka para PENGGUGAT mengajukan GUGATAN WANPRESTASI (*cidera janji*) di Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus Medan;

6. Bahwa perbuatan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah nyata dan terbukti melakukan WANPRESTASI (*cidera janji*) sehingga sangat

Halaman 4 dari 26 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN. Mdn

#### Disclaimer

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



merugikan para PENGUGAT, kerugian mana karena tidak menyerahkan objek perkara a quo kepada PENGUGAT semestinya telah dapat dipergunakan dan dinikmati karena sudah sah menjadi miliknya sejak dibeli pada tanggal 31 Juli 2015 dan/atau paling tidak sejak jatuh tempo untuk penyerahan objek perkara a quo yaitu tanggal 24 Juli 2016 sesuai bunyi dalam PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No.157, Tanggal 31 Juli 2015 pada pasal 5 (lima) "*tanah dan rumah tersebut akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat pada tanggal 24 Juli 2016.*" sampai gugatan ini di majukan di Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus;

7. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua gugatan para PENGUGAT dalam perkara a quo, mohon agar Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus, meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas seluruh harta benda milik TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, baik berupa barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, terutama objek perkara a quo yaitu sebidang tanah seluas: 1.194 m<sup>2</sup> (*seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi*) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen, tanah mana setempat dikenal terletak di Jl. Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl.Flamboyan Dalam Timur, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana ternyata dalam PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, S.H.,Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No.18B Medan, adapun tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

8. Bahwa karena selama ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II menguasai dan mengusahi objek perkara a quo dan segala turutan diatasnya, memanfaatkan untuk keuntungannya, maka untuk menjamin agar Gugatan Para PENGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, karena di khawatirkan Para TERGUGAT dan/atau pihak lainnya akan mengalihkan, membebankan, mengubah fungsi/peruntukan atau mengaburkan haknya





atas OBJEK PERKARA dengan maksud menghindar dari tanggung jawab pelaksanaan putusan, oleh karenanya sangat beralasan hukum sebagai tindakan pendahuluan (dalam Provisi) maupun dalam pokok perkara agar diletakkan Sita Revindikasi (*Revindictoir beslag*) atas Objek Perkara;

9. Bahwa dikhawatirkan PARA TERGUGAT tidak beritikad baik yaitu tidak melaksanakan putusan pengadilan sekalipun dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) atau karena telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka adalah pantas Dan adil menurut hukum jika terjadi hal yang demikian PARA TERGUGAT secara tanggung renteng diharuskan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya setelah putusan dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*), atau berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Bahwa gugatan para PENGGUGAT ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan kuat, maka sangat beralasan menurut hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan/verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

**Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini di mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan memanggil para pihak yang terkait sengketa, agar datang dalam satu hari persidangan yang ditetapkan dalam perkara ini, selanjutnya dapat diambil keputusan sebagai berikut:**

#### **DALAM PROVISI**

- Meletakkan sita Revindikasi (*Revindictoir Beslag*) atas objek perkara a quo yaitu tanah dan bangunan, berikut segala turutan lainnya di atasnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum para PENGGUGAT adalah ahli waris dari almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H. berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan pada tanggal 23 Desember 2015;



4. Menyatakan sah dan berkekuatan menurut hukum PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, S.H, Notaris/PPAT di Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat HAK MILIK Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enan) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas: 1.194 m<sup>2</sup> (*seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi*) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, berada di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, setempat dikenal terletak Jl.Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl.Flamboyan Dalam Timur,tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

sah menjadi milik para PENGGUGAT selaku ahli waris almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H;

5. Menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II melakukan WANPRESTASI (*cidera janji*) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada para PENGGUGAT sebagai ahli waris yang sah dari UNGKAP ARITONANG, S.H. yang telah meninggal dunia;

6. Menghukum/memerintahkan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II atau siapapun yang menguasai, mengusahai/mengelola dan/atau menempati/menduduki dan/atau mengambil manfaat/keuntungan atas objek perkara atas tanah dan bangunan tersebut, untuk meninggalkannya secara sukarela (*volunteir*) dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan/atau alat kekuasaan lainnya, apabila para pihak tidak bersedia meninggalkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan kosong seperti sedia kala objek perkara a quo tanah mana dengan batas batas sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

kepada PENGGUGAT;

7. Menghukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II untuk secara tanggung renteng, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta rupiah*) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan/dibacakan hingga dilaksanakan kepada para PENGGUGAT;

8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT-I untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini dan mempermudah proses balik nama SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 227 keatas nama para PENGGUGAT selaku ahli waris yang sah dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H.;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan/verzet, banding, atau kasasi;

10. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;

11. Membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II;

**Atau,**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat diwakili oleh kuasanya Lantur Tumangger, S.H., M.H., Muhammad Ilham Tumangger, S.H., dan Yoko B. Parlindungan Tumangger, S.H., Turut Tergugat I diwakili oleh kuasanya Abdul Malik, SH., Elsa Tarigan, SH., Ade Irawati, SH., Chairunnisa Fitri Siregar, SH., Novie Syafrina Siahaan, SH., dan Putri Nadhira, SH., sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III tidak hadir dipersidangan atau menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 02 Februari 2023, relaas panggilan sidang tanggal 09 Februari 2023, relaas panggilan sidang tanggal 16 Februari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, relaas panggilan sidang tanggal 16 Maret 2023, dan relaas panggilan sidang tanggal 30 Maret 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Phillip M. Soentpiet, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut gagal;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 09 Maret 2023 sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PARA PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Wanprestasi (Cidera Janji) atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT I terhadap PARA PENGGUGAT karena Pengecekan Sertipikat, Pencatatan Blokir, dan Pencatatan Perkara yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I 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 jika diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT pada prinsipnya adalah tentang Wanprestasi (Cidera Janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
- Bahwa seharusnya PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melakukan Wanprestasi (Cidera Janji) terhadap PARA PENGGUGAT ;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan PARA PENGGUGAT jelas adalah ***Obscuur Libel*** dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT I diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:  
**"Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus**

Halaman 9 dari 26 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN. Mdn



dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya tidaknya kabur, maka gugatan Pelawan Eksekusi asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

**2. Tentang Objek Sengketa bukan milik Para Penggugat (*Exceptio Domini*)**

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 3 Poin 2, yang menyatakan bahwa :

“....2. Bahwa semasa hidupnya Alm. UNGKAP ARITONANG, SH., telah membeli tanah dan sebahagian bangunan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No. 157, tanggal 31 Juli 2015, yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, SH., Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No. 18 B Medan, tanah dan bangunan yang dimaksud dengan surat Sertipikat HAK MILIK Nomor : 227, surat ukur tertanggal 29 (dua puluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) Nomor : 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY) pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas : 1.194 M2 (seribu seratus sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, setempat dikenal terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, Jl. Flamboyan Raya/Jl. Flamboyan Dalam/Jl. Flamboyan Dalam Timur, tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut :....”;

- Bahwa TURUT TERGUGAT I menerbitkan **Sertipikat Hak Milik No. 227/Tanjung Selamat** tanggal 30 Agustus 1996, terdaftar atas nama **Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY**, yang terletak di Jalan Flamboyan Raya (Dalam), Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang berasal dari Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara di Medan No. Sk. 1869/HM/22.01/1996 tanggal 28 Februari 1996, sesuai dengan Surat Ukur No. 9069/1996 tanggal 29 Agustus 1996, seluas 1.194 M2;

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan PARA PENGGUGAT dan berdasarkan data Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota



Medan ic. TURUT TERGUGAT I, sejatinya PARA PENGGUGAT tidak berhak mengajukan tuntutan hukum terhadap objek perkara *a quo*, dikarenakan objek perkara *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik No. 227/Tanjung Selamat terdaftar atas nama **Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY** ic. TERGUGAT I, yang berarti dengan memiliki Sertipikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata.

Maka oleh sebab itu seharusnya PARA PENGGUGAT tidak berhak dalam mengajukan tuntutan hukum dikarenakan objek perkara *a quo* ini merupakan milik orang lain yang penerbitannya dan peralihannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga patut dan beralasan TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *aquo* **menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima;**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;

2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan TURUT TERGUGAT I 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 I menerbitkan **Sertipikat Hak Milik No. 227/Tanjung Selamat** tanggal 30 Agustus 1996, terdaftar atas nama **Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY**, yang terletak di Jalan Flamboyan Raya (Dalam), Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang berasal dari Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara di Medan No. Sk. 1869/HM/22.01/1996 tanggal 28 Februari 1996, sesuai dengan Surat Ukur No. 9069/1996 tanggal 29 Agustus 1996, seluas 1.194 M2;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh ADI PINEM, Sarjana Hukum, tanggal 20 November 2019 di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa pada tanggal 19 April 2021 dan Jam 11 Menit 23, Detik 20, telah dicatat blokir yang dimohonkan oleh Sdri. Suryani Sandy dengan alasan Akta Perjanjian untuk menjual dan membeli Nomor : 157 tanggal 31 Juli 2015 dihadapan Notaris Medan Adi Pinem, S.H., antara Syafruddin Nataly dengan Ungkap Aritonang serta berdasarkan Pengkajian Permohonan Pencatatan Blokir Nomor Register : 31/2021 tanggal 21 April 2021;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 981/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 14 Desember 2022 dan Register No. 45/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 19 Januari 2023";

4. Bahwa berdasarkan dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 3 Poin 2, yang menyatakan bahwa :

*"2. Bahwa semasa hidupnya Alm. UNGKAP ARITONANG, S.H., telah membeli tanah dan sebahagian bangunan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, berdasarkan PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, S.H., Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jalan Kolonel Sugiono, No. 18 B Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat HAK MILIK Nomor : 227, surat ukur tertanggal 29 (dua puluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) Nomor : 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas : 1.194 M2 (seribu seratus sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala tuntutannya, setempat dikenal terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, Jl. Flamboyan Raya/Jl. Flamboyan Dalam/Jl. Flamboyan Dalam Timur, tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut :....."*

Bahwa berdasarkan dalil gugatan tersebut diatas, jelas ini adalah kelalaian Alm. UNGKAP ARITONANG, S.H., yang tidak mendaftarkan peralihan haknya kepada TURUT TERGUGAT I, dimana seharusnya semasa hidupnya Alm. UNGKAP ARITONANG, S.H., mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah kepada TERGUGAT I terkait adanya Peralihan Hak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada Alm. UNGKAP

Halaman 12 dari 26 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN. Mdn



ARITONANG, S.H., berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak sebagaimana ketentuan pada Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, 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 I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### Dalam Eksepsi :

-Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara :

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

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Copy SERTIPIKAT (Tanda Bukti Hak) Nomor: 227 Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Tuntungan, Kel. Tanjung Selamat, Nama Pemegang Hak: Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY, diberi tanda bukti P – 1;
2. Fotokopi PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI Nomor: 157, Tanggal 31 Juli 2015, dihadapan ADI PINEM, S.H. Notaris/PPAT di Medan, diberi tanda bukti P – 2;
3. Fotokopi SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, Nomor: 55 Tanggal 27 Februari 2015, ROHMAWATY S.SARAGIH, S.H., SpN, Notaris/PPAT, diberi tanda bukti P – 3;
4. Fotokopi Surat Undangan No: 010/UA/IV/2016 Tanggal 8 April 2016, diberi tanda bukti P – 4;
5. Fotokopi Surat Undangan No: 023/UA/IV/2016 Tanggal 25 November 2016, diberi tanda bukti P – 5;
6. Fotokopi Undangan No. 004/UA/VII/2016 Tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda bukti P – 6;
7. Fotokopi Undangan No. 004/UA/VII/2016 Tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda bukti P – 7;
8. Fotokopi Somasi Pertama Tanggal 21 Maret 2022, diberi tanda bukti P – 8;
9. Fotokopi Somasi II (dua) Tanggal 16 Juni 2022, diberi tanda bukti P – 9;
10. Fotokopi Somasi Terakhir Tanggal 01 Agustus 2022, diberi tanda bukti P – 10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Tanggal: 23 Desember 2015 Nomor: 474.3/019/SPT-II/2015 Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, diberi tanda bukti P – 11;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Para Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi dipersidangan yaitu:

1. Saksi Dedi Ompu Sunggu, SE, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang sebenarnya;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat yaitu ahli waris dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H., namun Saksi dan Para Penggugat tidak



ada hubungan sedarah atau semenda maupun hubungan pekerjaan dalam arti tidak saling makan gaji;

- Bahwa Saksi bekerja di kantor Alm. Ungkap Aritonang S.H., sebagai administrasi;

- Bahwa adapun seluruh ahli waris dari Ungkap Aritonang, S.H., adalah sebanyak 4 (empat) orang ahli waris yaitu 1 (satu) isteri dan 3 (tiga) orang anak dan Saksi mengetahui nama-nama seluruh ahli waris tersebut;

- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli rumah dan tanah yaitu tanah Safruddin Nataly dan isterinya sebagai Penjual dan Ungkap Aritonang, S.H., selaku Pembeli;

- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik No. 227 tercatat dan terdaftar atas nama Doktorandus Safruddin Nataly diserahkan oleh Tergugat I (Safruddin Nataly) kepada Alm. Ungkap Aritonang, SH;

- Bahwa kemudian Saksi disuruh oleh Alm. Ungkap Aritonang, SH memeriksa Sertifikat Hak Milik No. 227 dan setelah Saksi memeriksa, Saksi melihat ada tertera atau tercatat nama Doktorandus Safruddin Nataly di Sertifikat Hak Milik No. 227 tersebut;

- Bahwa setelah itu Saksi disuruh oleh Alm. Ungkap Aritonang, SH., menyiapkan uang dan sekaligus menghitung di mesin penghitung uang dan Saksi sendiri menghitungnya dihadapan Safruddin Nataly dan Alm. Ungkap Aritonang, SH dan setelah itu Alm. Ungkap Aritonang, SH menyerahkan uang yang telah dihitung sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Safruddin Nataly di kantor Alm. Ungkap Aritonang, SH di Jl. Pasundan No. 78 Medan;

- Bahwa tempat atau lokasi objek jua beli tanah tersebut yaitu di Jl. Flamboyan Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan, objek tersebut diketahui oleh Saksi karena sewaktu dijalan bersama teman satu kantor alamat tersebut ditunjukkan beserta objek perkara tersebut;

- Bahwa rumah yang dibeli bukan merupakan aset perumahan yang mana rumah yang dibeli oleh Alm. Ungkap Aritonang, SH dari Safruddin Nataly belum diserahkan sampai Alm. Ungkap Aritonang, SH meninggal dunia;

2. Saksi Icah Sofianah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta berjanji akan memberikan keterangan yang sebenarnya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat yang merupakan ahli waris Alm. Aritonang, SH., dan Saksi juga mengenal Alm. Ungkap Aritonang, SH., namun tidak ada hubungan sedarah atau semenda yang mana Saksi bekerja di kantor Alm. Ungkap Aritonang, SH., sebagai Customer Service;
- Bahwa Saksi bekerja di kantor alm. Ungkap Aritonang, SH sebagai Customer Service sejak tahun 2014 sampai sekarang sejak tahun 2014 sampai sekarang;
- Bahwa ahli waris Alm. Ungkap Aritonang, SH., ada sebanyak 4 (empat) orang yaitu 1 (satu) isteri dan 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa yang Saksi ketahui mengenai permasalahan ini adalah tentang adanya jual beli rumah dan tanah antara Safruddin Nataly sebagai Penjual dan alm. Ungkap Aritonang, SH selaku Pembeli yang mana harga tanah dan rumah tersebut adalah seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa rumah yang telah di beli tersebut sudah lunas dibayar sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus jua rupiah);
- Bahwa alamat objek jual beli tanah tersebut terletak di Jl. Flamboyan Kel. Tanjung Selamat, Kec. Medan Tuntungan, Kota Medan;
- Bahwa rumah yang telah di beli alm. Ungkap Aritonang, SH. Dari Safruddin Nataly belum di serahkan sampai alm. Ungkap Aritonang, SH meninggal dunia;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 227/Tanjung Selamat, terbit tanggal 30 Agustus 1996, yang berasal dari Pemberian Hak atas Tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara di Medan No. Sk. 1869/HM/22.01/1996 tanggal 28 Februari 1996, seluas 1.194 M2, terdaftar atas nama Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti TT-I – 1;
2. Fotocopy Surat Ukur No. 9069/1996 tanggal 30 Agustus 1996, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 1.194 M2,



penunjukkan dan penetapan batas oleh Drs. Syafruddin Natali (Pemohon), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti TT-I – 2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 23 Juni 2023 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di Jl. Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl. Flamboyan Dalam Timur Kel. Tanjung Selamat, Kec. Medan Tuntungan, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara sebagaimana terlampir dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tanggal 12 Juli 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara ini, dan Turut Tergugat I tidak ada mengajukan kesimpulan;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa di dalam jawaban Turut Tergugat – I ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Tentang gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis telah mempelajari seluruh isi dari gugatan Para Penggugat dan gugatan tersebut telah cukup jelas baik para pihak maupun terhadap objek yang disengketakan, dan karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

2. Tentang objek sengketa bukan milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat bahwa eksepsi ini telah masuk kedalam pokok perkara yang harus ada pembuktian di depan persidangan, maka eksepsi harus ditolak;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P – 1 s/d P – 11 dan telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat – I telah mengajukan ke depan persidangan surat-surat bukti yang telah diberi tanda TT- I – 1 s/d TT-I – 2 dan tidak ada mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg/163 H.I.R., menyebutkan bahwa “Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatannya dibantah, maka sudah sepatutnya Penggugat terlebih dahulu untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa foto copy surat yang diserahkan oleh salah satu pihak kepersidangan Pengadilan perdata untuk digunakan sebagai alat bukti surat dan ternyata foto copy surat tersebut tanpa disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, maka dalam keadaan yang demikian ini, untuk foto copy tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (Putusan MARI-No: 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1996 jo. Jurisprudensi Tetap MARI No: 701 K/Sip/1974);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum dari Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu bukti surat dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P – 1, Fotokopi Copy SERTIPIKAT (Tanda Bukti Hak) Nomor: 227 Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Tuntungan, Kel. Tanjung Selamat, Nama Pemegang Hak: Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY, merupakan akta autentik dari pemegang hak atas suatu objek benda tidak bergerak;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P – 2, Fotokopi PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI Nomor: 157, Tanggal 31 Juli 2015, dihadapan ADI PINEM, S.H. Notaris/PPAT di Medan, yang menerangkan adanya kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Drs. Syafruddin Nataly sebagai penjual dan Ungkap Aritonang sebagai pembeli dihadapan Notaris Rohmawaty S Saragih;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P – 3, Fotokopi SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, Nomor: 55 Tanggal 27 Februari 2015, ROHMAWATY S.SARAGIH, S.H.,SpN, Notaris/PPAT, merupakan surat





pemberian kuasa dari Masdewani, Dra kepada Syafruddin Nataly yang dibuat dihadapan Notaris Rohmawaty Sondang Saragih;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P – 4, P – 5, P – 6, dan P – 7, merupakan surat undangan yang ditujukan kepada Syafruddin Natali dan Masdewi untuk membicarakan masalah jual beli kepada Ungkap Aritonang, Sh yang dibuat dihadapan Notaris Adi Pinem SH;

Menimbang, bahwa bukti bertanda, P – 8, P – 9, dan P – 10, merupakan surat somasi pertama, kedua dan ketiga yang ditujukan kepada Syafruddin Nataly dari Kantor Hukum L. Tumangger, SH.,M.H. & Rekan sebagai Kuasa Hukum dari Suryani Sandy, Jesika Cresentia Aritonang, dan Hendrawan Cristian Aritonang;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P – 11, Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Tanggal: 23 Desember 2015 Nomor: 474.3/019/SPT-II/2015 Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, merupakan surat pernyataan ahli waris dari almarhum Ungkap Aritonang, SH;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

**DALAM PROVISI**

- Meletakkan sita Revindikasi (*Revindicoir Beslag*) atas objek perkara a quo yaitu tanah dan bangunan, berikut segala turutan lainnya di atasnya;

Menimbang, bahwa didalam perkara a quo, Majelis tidak pernah meletakkan sita terhadap objek perkara, dan haruslah ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dalam angka 1 perlu dipertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 2, menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa didalam perkara a quo, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara yang disengketakan, dan oleh karena petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Para Penggugat pada angka 3, menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H. berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan pada tanggal 23 Desember 2015;



Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P – 11, Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Tanggal: 23 Desember 2015 Nomor: 474.3/019/SPT-II/2015 Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, merupakan surat pernyataan ahli waris dari almarhum Ungkap Aritonang, SH., dan dari keterangan saksi Dedi Ompu Sunggu, SE. dan saksi Icah Sofianah yang menyatakan dan mengetahui ahli waris sebagaimana tersebut di dalam bukti P – 11, dan mengabulkan gugatan Para Penggugat pada angka 3;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4, menyatakan sah dan berkekuatan menurut hukum PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, S.H, Notaris/PPAT di Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat HAK MILIK Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enan) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas: 1.194 m<sup>2</sup> (*seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi*) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, berada di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, setempat dikenal terletak Jl.Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl.Flamboyan Dalam Timur, tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

sah menjadi milik para PENGGUGAT selaku ahli waris almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P – 3, Fotokopi SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, Nomor: 55 Tanggal 27 Februari 2015, dihadapan ROHMAWATY S.SARAGIH, S.H., SpN, Notaris/PPAT, merupakan surat pemberian kuasa dari Masdewani, Dra kepada Syafruddin Nataly yang dibuat dihadapan Notaris Rohmawaty Sondang Saragih, SH., SpN;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P – 2, Fotokopi PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI Nomor: 157, Tanggal 31 Juli 2015, dihadapan ADI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PINEM, S.H. Notaris/PPAT di Medan, yang menerangkan adanya kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Drs. Syafruddin Nataly sebagai penjual dan Ungkap Aritonang sebagai pembeli dihadapan Notaris Adi Pinem, SH., terhadap tanah dan bangunan tempat tinggal sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 227, Surat Ukur taggal 29 Agustus 1996 Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama Drs. Syafruddin Nataly;

Menimbang, bahwa dari kedua bukti tersebut Majelis berpendapat bahwa kedua bukti tersebut diperbuat tanpa adanya suatu paksaan dari pihak manapun sehingga pembuat kedua surat tersebut harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum dan telah pula memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian, dan oleh karena petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 5, menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II melakukan WANPRESTASI (*cidera janji*) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada para PENGGUGAT sebagai ahli waris yang sah dari UNGKAP ARITONANG, S.H. yang telah meninggal dunia;

Menimbang bahwa Wanprestasi adalah kelalaian debitur dalam memenuhi perjanjian. Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian. Dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Para Penggugat tersebut diatas, dan pada kenyataannya Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan objek jual beli yang pada saat ini menjadi objek perkara kepada ahli waris Almarhum Ungkap Aritonang, SH, maka sudah sepatutnya dikatakan bahwa Tergugat – I dan Tergugat – II telah melakukan ingkar janji (wan prestasi), dengan demikian mengabulkan gugatan Para Penggugat pada angka 5;

Menimbang, bahwa petitum Para Penggugat pada angka 6, menghukum/memerintahkan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II atau siapapun yang menguasai, mengusahai/mengelola dan/atau menempati/menduduki dan/atau mengambil manfaat/keuntungan atas objek perkara atas tanah dan bangunan tersebut, untuk meninggalkannya secara sukarela (*volunteir*) dalam

Halaman 21 dari 26 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN. Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan/atau alat kekuasaan lainnya, apabila para pihak tidak bersedia meninggalkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan kosong seperti sedia kala objek perkara a quo tanah mana dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum gugatan sebagaimana tersebut diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat pada angka 6;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 7, menghukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II untuk secara tanggung renteng, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000,-(*lima juta rupiah*) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan/dibacakan hingga dilaksanakan kepada para PENGGUGAT, Majelis berpendapat bahwa pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) berdasarkan pasal 606 RV menyatakan sepanjang keputusan hakim mengandung hukuman lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhitung tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Para Penggugat bukanlah pembayaran sejumlah uang maka beralasan hukum untuk menyatakan petitum angka 7 dikabulkan dengan menentukan besaran di dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 8, memerintahkan TURUT TERGUGAT-I untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini dan mempermudah proses balik nama SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 227 keatas nama para PENGGUGAT selaku ahli waris yang sah dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H.;

Halaman 22 dari 26 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN. Mdn



Menimbang, bahwa terhadap proses balik nama harus memenuhi prosedur yang berlaku pada Kantor Pertanahan Nasional setempat dan Pengadilan tidak dapat memerintah suatu instansi terhadap kinerja yang dilakukan, dan oleh karenanya menolak gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 9, menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan/verzet, banding, atau kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut diatas Majelis berpendapat harus memenuhi sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 180 (1) HIR, Pasal 191 (1) Rbg dan Sema Nomor 3 tahun 2000 dan Sema Nomor 4 tahun 2001, dan dikarenakan tidak memenuhi syarat tersebut maka beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Para Penggugat pada 10, menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini, Majelis berpendapat bahwa sudah sepatutnya Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Tergugat – I dan Tergugat – II sebagai pihak yang kalah, maka segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat – I dan Tergugat – II, sekaligus mengabulkan petitum gugatan Para Penggugat pada angka 11;

Menimbang, bahwa dari urai pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Penggugat di kabulkan sebahagian, maka dapat dikabulkan petitum gugatan Para Penggugat pada angka 1 untuk sebahagian dan menolak selain dan selebihnya;

Memperhatikan ketentuan, pasal 1238 KUHPdata dan segenap peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

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

##### **DALAM PROVISI:**

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;





2. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H. berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan pada tanggal 23 Desember 2015;

3. Menyatakan sah dan berkekuatan menurut hukum PERJANJIAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan ADI PINEM, S.H, Notaris/PPAT di Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat HAK MILIK Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enan) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus SYAFRUDDIN NATALY) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas: 1.194 m<sup>2</sup> (*seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi*) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, berada di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, setempat dikenal terletak Jl.Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl.Flamboyan Dalam Timur,tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

sah menjadi milik Para Penggugat selaku ahli waris almarhum UNGKAP ARITONANG, S.H;

4. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat – I dan Tergugat - II melakukan Wanprestasi (*cidera janji*) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari UNGKAP ARITONANG, S.H. yang telah meninggal dunia;

5. Menghukum/memerintahkan Tergugat – I dan Tergugat - II atau siapapun yang menguasai, mengusahai/mengelola dan/atau menempati/menduduki dan/atau mengambil manfaat/keuntungan atas objek perkara atas tanah dan bangunan tersebut, untuk meninggalkannya secara sukarela (*volunteir*) dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan/atau alat kekuasaan lainnya, apabila para pihak tidak bersedia meninggalkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan



kosong seperti sedia kala objek perkara a quo tanah mana dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

kepada Para Penggugat;

6. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat - II untuk secara tanggung renteng, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.00. (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan/dibacakan hingga dilaksanakan kepada Para Penggugat;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
8. Membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II sejumlah Rp5.160.000,- (lima juta seratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 7 September 2023, oleh kami Arfan Yani, S.H., sebagai Ketua Majelis dengan didampingi oleh Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., dan Immanuel, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu Tanggal 13 September 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Emmy Siahaan Panitera pengganti Pada Pengadilan Negeri Medan dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Arfan Yani, S.H.



Immanuel, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Emmy Siahaan

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses	Rp	150.000,00
3. Ongkos Panggil	Rp	4.000.000,00
4. Meterai	Rp	10.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp	960.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
<u>Jumlah</u>		<u>Rp 5.160.000,00</u>

(lima juta seratus enam puluh ribu rupiah).-