



PUTUSAN

Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JALALUDDIN NUR, Laki-laki, Agama Islam, Wiraswasta, Medan, 19-09-1979, bertempat tinggal di Jalan Rawa Cangkuk No. 19 RT/RW 000/000, Kelurahan Tegal S. Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada ILHAM ROHJADINA GINTING, S.H., M.H., ARIS RAMADHAN HARAHAHAP, S.H., M.H., Advokat & Legal Consultant, berkantor pada KANTOR HUKUM R.J.D & PARTNER, yang beralamat di Jalan Pintu Air IV Nomor 165 C, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Desember 2023 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah register Nomor W2.U4/1792/HKM.00/XII/2023, tanggal 18 Desember 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

**Lawan:**

1. BEAUTY SIREGAR, S.H., umur 66 tahun beralamat di Jalan Topaz V DD. 13 Dusun V Sigara-gara, RT/RW 000/000, Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. HERIZA PUTRA, S.T., umur 44 tahun beralamat di Jalan Topaz V No. 14 Dusun V Sigara-gara, RT/RW 000/000, Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;
3. RIFKI SURYADI, S.H., M.Kn, PPAT umur 45 Tahun beralamat JL. Karya Wisata Ujung No. 36 Kel/Desa. Kedai Durian, Kec. Delitua, Kab. Deli Serdang, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT** ;

Halaman 1 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar saksi-saksi dari kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 20 Desember 2023 dalam Register Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awal mulanya TERGUGAT II mendatangi PENGGUGAT untuk bergabung bisnis dengan dijanjikan keuntungan yang besar, akan tetapi TERGUGAT II tidak memiliki modal;
2. Bahwa jenis usaha yang ditawarkan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT adalah usaha teh celup yang bahan dasarnya dari serai, dengan kesepakatan hasil usaha akan dibagi 2;
3. Bahwa TERGUGAT II menyampaikan kepada PENGGUGAT untuk membeli mesin produksi usaha teh celup harus mengeluarkan modal lebih dari 2 unit mesin dan bahan untuk produksi usaha teh celup seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
4. Bahwa TERGUGAT II terus-terusan mendatangi dan meminta tolong kepada PENGGUGAT untuk bergabung dan memberikan modal untuk membeli mesin produksi usaha teh celup tersebut;
5. Bahwa TERGUGAT II meyakinkan PENGGUGAT usaha ini akan memberikan untung yang sangat besar sehingga pinjaman modal ini dapat dikembalikan hanya dalam kurun waktu sekali produksi saja selebihnya akan menghasilkan keuntungan yang bersifat selamanya;
6. Bahwa pada akhirnya PENGGUGAT luluh juga dan memberikan modal usaha sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) seperti permintaan TERGUGAT II ;
7. Bahwa setelah modal dikeluarkan dan usaha telah berjalan ternyata selama berbulan-bulan bahkan lebih ternyata pada akhirnya usaha ini belum menghasilkan apapun untuk PENGGUGAT ;
8. Bahwa karena usaha belum memberikan hasil PENGGUGAT mendatangi dan bertanya kepada TERGUGAT II bagaimana kelanjutan usaha teh celup ini;

Halaman 2 dari 55 Putusan Nomor 337/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

9. Bahwa TERGUGAT II hanya menjawab dengan mohon lebih bersabar lagi kepada PENGGUGAT ;
10. Bahwa justru TERGUGAT II kembali mendatangi PENGGUGAT untuk memberikan tambahan modal usaha dengan menjanjikan keuntungan yang jauh lebih besar lagi.
11. Bahwa PENGGUGAT bertanya kepada TERGUGAT II bagaimana cara mendapatkan untung yang lebih besar padahal usaha selama ini saja belum memberikan hasil sama sekali;
12. Bahwa TERGUGAT II pernah menawarkan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara kepada PENGGUGAT sebagai jaminan untuk meyakinkan PENGGUGAT untuk kembali memberikan modal tambahan ;
13. Bahwa pada faktanya ternyata 2 unit rumah tersebut yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ternyata milik TERGUGAT I ;
14. Bahwa TERGUGAT II mengajak PENGGUGAT untuk bertemu dengan TERGUGAT I agar yakin rumah itu bisa menjadi jaminan untuk modal tambahan yang diminta oleh TERGUGAT II ;
15. Bahwa TERGUGAT I juga ikut meyakinkan PENGGUGAT dan mengatakan rumah itu dapat menjadi jaminan untuk tambahan modal usaha teh celup tersebut;
16. Bahwa pada faktanya ternyata 2 unit rumah tersebut masih dalam keadaan tergadai di salah satu pegadaian di Kota Medan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
17. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II mendatangi kembali PENGGUGAT untuk membantu menebus dan melunasi pinjaman di pegadaian tersebut karena ternyata rumah tersebut telah memasuki tenggat waktu pembayaran dan akan dieksekusi apabila tidak dibayarkan tunggaknya;
18. Bahwa PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II apabila rumah tersebut dilunasi tunggakan pembayarannya, Sertifikat rumah harus beralih nama menjadi atas nama PENGGUGAT dan langsung dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris, karena biaya yang dikeluarkan untuk para tergugat sudah terlalu banyak ;
19. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyanggupi dan mengiyakan permintaan dari PENGGUGAT dengan catatan apabila telah dilunasi,

Halaman 3 dari 55 Putusan Nomor 337/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

rumah tersebut digadaikan kembali agar menjadi tambahan modal untuk usaha teh celup tersebut ;

20. Bahwa baik PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat untuk menunjuk TURUT TERGUGAT Notaris (RIFKI SURYADI, S.H., M.Kn, PPAT Kab. Deli Serdang) sebagai Notaris mereka. ;
21. Bahwa pada bulan April 2023 TURUT TERGUGAT Notaris (RIFKI SURYADI, S.H., M.Kn, PPAT Kab. Deli Serdang) telah mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 9/2023 Tanggal 12-04-2023 ;
22. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 Stanggal 12-04-2023 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT Notaris (RIFKI SURYADI, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang), telah terjadi perpindahan hak milik antara TERGUGAT I , menjadi PENGGUGAT , dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 238 ;
23. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 tanggal 12-04-2023 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT Notaris (RIFKI SURYADI, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang), telah terjadi perpindahan hak milik antara TERGUGAT I , menjadi PENGGUGAT , dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 ;
24. Bahwa TERGUGAT II mengetahui nama baik PENGGUGAT tidak mendapati cacat hukum di dunia perbankan ;
25. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengharapkan dari pinjaman yang dilakukan PENGGUGAT apabila menggadaikan 2 unit rumah tersebut yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dapat menghasilkan dana sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
26. Bahwa pada faktanya ternyata 2 unit rumah tersebut yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, setelah ditanyakan ke bank hanya mendapatkan nilai pinjaman tidak lebih dari Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
27. Bahwa karena mengetahui nominalnya hanya mendapatkan nilai pinjaman tidak lebih dari Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) PENGGUGAT masih tetap berfikir positif bahwa usaha ini dapat memberikan hasil yang baik;
28. Bahwa PENGGUGAT berfikir bagaimana caranya untuk mendapatkan pinjaman sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) seperti permintaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga PENGGUGAT

Halaman 4 dari 55 Putusan Nomor 337/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

berinisiatif menggadaikan salah satu rumahnya yang berada di JL. A.H. Nasution Simpang Pos;

29. Bahwa setelah pinjaman tersebut keluar dari salah satu bank yang ada di Kota Medan, PENGGUGAT meminta bertemu kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan mengatakan apabila pinjaman ini keluar maka cicilan tiap bulannya sebesar Rp 26.500.000,- (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dan jatuh tempo pada tanggal 27 setiap bulannya ;
30. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II bahkan dengan lantang mengatakan mereka mampu membayar lebih dari cicilan tersebut diatas sebesar Rp 26.500.000,- (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) ;
31. Bahwa dan ternyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II meyakinkan kalau mereka dapat menyanggupi pembayaran cicilan tersebut dan kembali meyakinkan bahwa usaha teh celup ini akan memberikan keuntungan yang besar ;
32. Bahwa pada saat itu belajar dari pengalaman sebelumnya dari janji yang diberikan oleh TERGUGAT II karena usaha belum memberikan hasil , PENGGUGAT meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membuat surat perjanjian dan harus ditanda-tangani diatas materai ;
33. Bahwa surat perjanjian ini dibuat untuk mengantisipasi hal-hal yang dapat merugikan PENGGUGAT berkaca dari pengalaman sebelumnya ;
34. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2023, TERGUGAT membuat Surat Pernyataan Perjanjian, yang isi dalil-dalil dari pernyataannya itu adalah sebagai berikut:
  - Saya BEAUTY SIREGAR, S.H. Umur 66 tahun beralamat di Jalan Topaz V DD. 13 Dusun V Sigara-gara, RT/RW 000/000, Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, menyatakan dan berjanji;
  - Saya telah menerima sejumlah uang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dari saudara JALALUDDIN NUR bertempat tinggal di Jalan Rawa Cangkuk No. 19 RT/RW 000/000, Kelurahan Tegal S. Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
  - Dimana uang tersebut adalah uang modal usaha yang akan saya kembalikan dalam waktu 36 bulan dan saya menyatakan dan berjanji wajib dan terus mengembalikan dengan aturan pembayaran cicilan sesuai dengan ketentuan dari Perbankan yang berlaku tanpa adanya alasan apapun juga;

Halaman 5 dari 55 Putusan Nomor 337/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

- Saya menyatakan dan berjanji wajib saya lunaskan dengan setiap bulan cicilan sebesar Rp. 26.500.000.- (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya dan saya setor kepada JALALUDDIN NUR tepat waktu jatuh tempo tanggal 27 setiap bulannya;
- Saya menyatakan dengan setor bahwa kewajiban saya untuk membayarkan angsuran atau cicilan uang tersebut setiap bulan dan berjanji dengan sepenuhnya adalah tanggung jawab saya dan saya berjanji untuk bertanggung jawab seutuhnya;
- Saya menyatakan dan berjanji akan selalu menjaga nama baik saudara JALALUDDIN NUR di Perbankan agar tidak cacat yang bakal terjadi apabila disebabkan kealpaan saya tidak membayar angsuran uang modal tepat waktu;
- Saya menyatakan dan berjanji bersedia dituntut secara hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk membersihkan nama baik saudara JALALUDDIN NUR jika terjadi kealpaan saya tidak teratur dalam membayar angsuran cicilan modal tersebut;
- Saya menyatakan dan berjanji bersedia dituntut secara hukum, apabila saya tidak melunasi atau membayar sejumlah uang yang saya terima dari saudara JALALUDDIN NUR dan saya bertanggung jawab dengan itikad baik saya akan membayarnya;
- Saya menyatakan dan berjanji bahwa saya bersedia untuk mengosongkan 2 unit rumah saya yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama BEAUTY SIREGAR, S.H., dikarenakan saya tidak membayar cicilan setiap bulannya dengan berturut-turut selama 2 bulan;
- Saya menyatakan dengan sadar dan berjanji bahwa saya tidak akan menuntut apapun kepada pihak Bank dan saudara JALALUDDIN NUR apabila disita rumah 2 unit tersebut dikarenakan kesalahan saya sendiri yang tidak komitmen atas perjanjian dan kewajiban yang saya abaikan dan saya khianati;
- Saya membuat pernyataan dan perjanjian ini dengan sepenuhnya dan ini adalah bukti tertulis dan saya akan pertanggungjawabkan sampai selesai lunas pembayaran cicilan selama 36 bulan, terhitung dari bulan Juni 2023 dan saya tandatangani diatas materai dan ditandatangani saksi-saksi yang dapat dipercaya.

Halaman 6 dari 55 Putusan Nomor 337/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

35. Bahwa pada faktanya justru TERGUGAT I telah melaporkan PENGGUGAT ke Kepolisian atas tindakan PENGGUGAT untuk menyuruh mengosongkan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dimana alasan PENGGUGAT adalah karena usaha teh celup tersebut tidak pernah memberikan hasil sama sekali ;
36. Bahwa ternyata laporan TERGUGAT I ditolak oleh kepolisian karena faktanya rumah tersebut sudah sah dan meyakinkan atas nama PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 ;
37. Bahwa sebenarnya PENGGUGAT telah berupaya secara kekeluargaan bahkan mengirim somasi kepada TERGUGAT I untuk pengosongan rumah tersebut tetapi tidak dindahkan bahkan melakukan perlawanan;
38. Bahwa sikap TERGUGAT I ,adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dikarenakan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai jaminan untuk usaha teh celup antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II hanya sebagai pancingan saja untuk meyakinkan PENGGUGAT agar mau memberikan kembali tambahan modal usaha teh celup tersebut;
39. Bahwa untuk memperjelas fakta dalam permasalahan ini dimana keberadaan TERGUGAT II dan peranannya ialah dirinya lah yang mengenalkan PENGGUGAT (JAMALUDDIN NUR) dengan TERGUGAT I , dikarenakan memang TERGUGAT II adalah menantu dari TERGUGAT I , dan juga TERGUGAT II yang merekomendasikan strategi-strategi untuk mendapatkan modal dengan menjumpakan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I ;
40. Bahwa fakta yang ada berdasarkan suatu yang nyata, sampai hari ini dimana diajukan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam oleh PENGGUGAT , 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini sampai saat ini masih dalam penguasaan TERGUGAT II dimana dari dulu sampai sekarang rumah ini ditempati TERGUGAT II karena merupakan menantu dari TERGUGAT I ;
41. Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT I adalah jelas bentuk perbuatan yang melanggar hukum karena bertentangan dengan nilai-nilai ketentuan yang berlaku, dan dapat di kualifikasikan sebagai PERBUATAN

Halaman 7 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MELAWAN HUKUM, yang dalam KUHPerdara dimaksudkan didalam pasal 1365 KUHPerdara, adapun bentuk Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I yang dibuat karena sesuatu sebab yang itikad buruk, (Tidak Halal) adalah sebagai berikut :

- a. PENGGUGAT dan TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H.) sepakat bahwa 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara adalah untuk Jaminan Hutang tetapi Faktanya melakukan perlawanan dan keberatan sampai hari ini, sehingga dimana pada akhirnya gugatan ini dilayangkan oleh PENGGUGAT untuk melindungi hak – hak dan mempertahankan hak yang dimilikinya;
- b. PENGGUGAT (JALALUDDIN NUR) terhadap kesepakatan yang dibuat dengan TERGUGAT I adalah sebagai jaminan hutang, dan dapat dibuktikan dengan percakapan via whatsapp, pernyataan perjanjian dan foto, dimana TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) mendatangi PENGGUGAT untuk bergabung bisnis dengan dijanjikan keuntungan yang besar, artinya TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) tahu dan menyadari dengan sadar bahwa 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, milik TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) adalah untuk jaminan usaha teh celup, namun atas perbuatan itikad buruk dari TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) mengakibatkan kerugian pada diri PENGGUGAT dengan melakukan perlawanan atas jaminan tersebut terhadap PENGGUGAT (JALALUDDIN NUR ) dimana hal tersebut telah dibuat AKTA JUAL BELI oleh PENGGUGAT , di notaris/PPAT ;

42. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas maka Perbuatan TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) yang telah melakukan perlawanan jelas merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*” ;

43. Bahwa PENGGUGAT sangat khawatir, selama proses perkara ini berlangsung, TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) akan mengalihkan, menjual, ataupun memindahtangankan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi

Halaman 8 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Utara, kepada pihak lain, dan agar gugatan ini tidak hampa/nihil nantinya, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara tersebut ;

44. Bahwa PENGGUGAT sangat meragukan itikad baik TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) untuk nantinya secara sukarela melaksanakan isi putusan dalam perkara ini untuk menerima dan tidak melakukan perlawanan maka sangat beralasan hukum bilamana TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
45. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka sangat patut dan beralasan hukum untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada perlawanan hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menetapkan hari persidangan pemeriksaan perkara ini dan memanggil para pihak dalam perkara ini untuk hadir pada persidangan yang telah ditentukan untuk itu serta selanjutnya berkenan pula untuk memberikan putusan dalam perkara ini yang amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) dan TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) yang telah melakukan perlawanan atas 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai Jaminan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 tanggal 12-04-2023 yang dibuat oleh RIFKI SURYADI, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang, telah terjadi perpindahan hak milik antara BEAUTY SIREGAR, S.H., menjadi JALALUDDIN NUR, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 dan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 tanggal 12-04-2023 yang dibuat

Halaman 9 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh RIFKI SURYADI, S.H., M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang, telah terjadi perpindahan hak milik antara BEAUTY SIREGAR, S.H., menjadi JALALUDDIN NUR, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 SAH demi hukum berkekuatan hukum.;

5. Menghukum TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) DAN TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya bilamana TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.;
6. Menghukum TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) DAN TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) untuk membayar immateril sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Meletakkan sita jaminan terhadap harta para tergugat ;
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada perlawanan untuk itu (*uitvoerbaar bij voerraad*);
9. Menghukum TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) dan TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu Penggugat hadir Kuasanya ILHAM ROHJADINA GINTING, S.H., M.H., ARIS RAMADHAN HARAHAP, S.H., M.H., Advokat & Legal Consultant, berkantor pada KANTOR HUKUM R.J.D & PARTNER, yang beralamat di Jalan A.H. Nasution No. 46 Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2023, dan untuk Tergugat I hadir Kuasanya Yogi Pratama, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Setialuhur No. 149 Kelurahan Dwikora Kta Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Januari 2024, Tergugat II hadir sendiri dipersidangan sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan maupun mengirim kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut dan sah ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Wahab, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Halaman 10 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 februarai 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dijelaskan kepada Tergugat oleh Majelis Hakim dalam persidangan ini tentang telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, dan isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebelum memutus perkara ini Majelis Hakim memulai pemeriksaan perkara ini dengan memberikan kesempatan kepada Kuasa Penggugat untuk membacakan surat gugatan Penggugat, dimana Kuasa Penggugat memperbaiki gugatannya sebagaimana perbaikan surat gugatan tanggal 21 Maret 2024 ;

Menimbang, bahwa perbaikan gugatan tersebut tidak merubah substansi dan subjek maupun objek gugatan sehingga perbaikan atau perubahan tersebut masih dalam hubungan dan berkaitan dengan gugatan sehingga perbaikan atau perubahan tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan Jawaban tertanggal 25 Mei 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa didalam perkara ini Tergugat menyatakan telah terjadi perpindahan hak dari Tergugat – I kepada Penggugat atas dua bidang tanah yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang, dengan kata lain telah terjadi balik nama dari Tergugat – I kepada Penggugat atas SHM No. 1020, oleh karena itu untuk terangnya suatu perkara Penggugat harus mengikutsertakan BPN Deli Serdang yang berwenang untuk itu sebagai Tergugat atau Turut Tergugat yang membalik-namakan SHM tersebut;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya BPN Deli Serdang sebagai Tergugat – I atau Turut Tergugat jelas gugatan Penggugat kurang pihak, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal- hal tersebut diatas, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan membebaskan ongkos perkara kepada Penggugat ;

## DALAM POKOK PERKARA

Halaman 11 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apa yang disebut dalam eksepsi diatas mohon telah dimasukkan didalam pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat – I membantah seluruh dalil- dalil Penggugat kecuali ada hal – hal yang diakui secara tegas dibawah ini;
- Bahwa segala uraian yang dimaksud oleh Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum nya tidak perlu Tergugat – I tanggapi secara rinci karena yang jelas Tergugat – I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;
- Bahwa apabila diperhatikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap Tergugat – I jelas tidak mempunyai dasar hukum, maka gugatan Penggugat tersebut jelas salah dan keliru ;
- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat – II bekerja-sama untuk mendirikan usaha memproduksi Teh Celup dan hal ini diakui oleh Penggugat didalam gugatannya;
- Bahwa Karena usaha Penggugat dan Tergugat – II tersebut belum membuahkan hasil maka Penggugat bersama dengan Tergugat – II datang kerumah Tergugat – I dan kedatangan Penggugat dan Tergugat – II untuk meminjam 2 (dua) SHM Milik Tergugat – I untuk meminjam uang dan sebagai agunan ke Bank;
- Bahwa atas hal tersebut Tergugat – I menyanggupinya dan Tergugat – II berusaha mendatangi Bank untuk meminjam uang sebagai jaminan SHM Milik Tergugat – I namun Bank tidak mau memberikan pinjaman dengan alasan Tergugat – II telah di *Blacklist* ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat – II memberitahukan kepada Penggugat dan hasil kesepakatan bersama Penggugat, Tergugat – I dan Tergugat – II, maka yang meminjam uang ke Bank adalah Penggugat, akan tetapi untuk meminjam uang ke Bank SHM atas nama Tergugat – I tersebut harus dibalik-namakan ke atas nama Penggugat, maka dibalik-namakanlah SHM tersebut ke atas nama Penggugat yang tujuan balik nama tersebut hanya bersifat sementara semata-mata untuk meminjam uang ke Bank ;
- Bahwa setelah balik nama 2 (dua) SHM dilakukan dari Tergugat – I kepada Penggugat pada Tanggal 25 November 2023 ketika Tergugat – I tidak dirumah, Penggugat membawa belasan orang dan satu orang wanita mengaku sebagai CPM dan membawa Babinsa dan Kepala Dusun setempat dengan mengosongkan rumah milik Penggugat dan mengusir orang yang menempati 1 (satu) unit rumah (SHM No. 1238) dan

Halaman 12 dari 55 Putusan Nomor 337/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)



mengembalikan uang sewa dan menempati-nya sampai dengan saat ini dan 1 (satu) unit rumah lagi (SHM No. 1020) Penggugat membongkar Kanopi dan pintu pagar dan barang Kanopi tersebut dibawa entah kemana, sedangkan 1 (satu) unit rumah tersebut dirusak kuncinya dan mengganti dengan kunci yang baru;

- Bahwa disamping itu Penggugat telah melaporkan Tergugat – I kepihak Kepolisian Polrestabes Medan atas tuduhan Penipuan dan Penggelapan ;
- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut jelas salah dan keliru karena yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah Penggugat dengan Tergugat – II berselisih, sedangkan Tergugat – I hanya membantu untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat – II, tiba-tiba Penggugat menguasai rumah Tergugat – I dan mengadakan Tergugat – I kepihak Kepolisian, hal ini jelas perbuatan yang disengaja yang ingin merugikan Penggugat, lagipula Perpindahan nama dari Tergugat – I kepada Penggugat terhadap SHM atas nama Tergugat – I hanya formalitas belaka dengan tujuan untuk meminjam uang ke Bank dengan kata lain tidak ada jual beli putus antara Tergugat – I dengan Penggugat terhadap 2 (dua) SHM milik Tergugat – I hal tersebut diakui oleh Penggugat karena ada kesepakatan tidak tertulis dan jual beli itu dibuat sementara dengan tujuan untuk meminjam uang ke Bank;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut apa yang dikatakan Penggugat dalam gugatannya Tergugat – I telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal tersebut adalah tidak benar akan tetapi Penggugat – lah yang dengan sengaja ingin menguasai milik Penggugat secara melawan hukum;
- Bahwa jadi apa yang dikatakan Penggugat, Tergugat – I telah melakukan perbuatan melawan hukum hal itu adalah tidak benar, mohon untuk ditolak;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan membebankan ongkos perkara kepada Penggugat;

#### DALAM REKONPENSI

- Bahwa apa yang telah disebut didalam Eksepsi, Pokok Perkara mohon telah dimasukkan didalam Rekonpensi ini karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat – I dk / Penggugat dr adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah dan berdiri di atasnya 2 unit rumah permanent yang di lengkapi dengan aliran listrik beserta langganannya yaitu :
  1. Sesuai dengan SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batasnya sebagai berikut :
    - \*. Sebelah Utara berbatas dengan Gang 15 M
    - \*. Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara 16 M
    - \*. Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 15 M
    - \*. Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Topaz V 16 M
  2. Sesuai dengan SHM No. 1020/Desa Sigara-gara seluas 195 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batasnya sebagai berikut :
    - \*. Sebelah Utara berbatas dengan Gang 15 M
    - \*. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Topaz V 13 M
    - \*. Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 15 M 5
    - \*. Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara 13 M

Kedua bidang tanah dan 2 unit rumah tersebut disebut juga dengan Objek Sengketa.

- Bahwa Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr adalah menantu Penggugat ;
- Bahwa Penggugat dk/Tergugat dr dengan Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr ada membuat kesepakatan untuk mendirikan usaha untuk memproduksi Teh Celup;
- Bahwa untuk mendirikan usaha tersebut dibuatlah Kerjasama tertanggal 12 Mei 2021 Prihal Pendirian Badan Usaha yang berbentuk CV;
- Bahwa setelah itu Penggugat dk/Tergugat dr mengeluarkan modalnya untuk membiayai usaha tersebut mulai dari tempat usaha sampai dengan membeli alat-alat / mesin yang berkaitan dengan usaha tersebut, sedangkan izin-izin dari perizinan untuk usaha tersebut biayanya ditanggung bersama antara Penggugat dk/Tergugat dr dengan Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr;
- Bahwa setelah dibeli alat-alat kebutuhan untuk produksi Teh Celup tersebut maka usaha Teh Celup itu siap untuk ber-operasi;
- Bahwa pada Tahun 2022 setelah izin dan segala sesuatu siap untuk berproduksi tiba-tiba Penggugat dk/Tergugat dr mengundurkan diri dari kesepakatan Kerjasama dengan alasan yang tidak jelas;

Halaman 14 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dk/Tergugat dr meminta seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkan nya agar dikembalikan oleh Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr dengan cara menyuruh Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr untuk mencari orang lain sebagai pengganti Penggugat dk/Tergugat dr ataupun Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr meminjam uang kepada Pihak lain untuk mengembalikan uang Penggugat dk/Tergugat dr yang telah disepakati itu;
- Bahwa setelah itu Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr mencari Pengganti Penggugat dk/Tergugat dr akan tetapi tidak didapat;
- Bahwa atas hal tersebut diatas Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr menceritakan permasalahan ini kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr;
- Bahwa mendengar cerita dari Tergugat – II tersebut Tergugat – I dk / Penggugat dr siap membantu Penggugat dk/Tergugat dr dan Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr dengan meminjam uang ke Bank dan sebagai jaminan Tergugat – I dk / Penggugat dr siap untuk menyerahkan 2 (dua) bidang tanah dan berdiri diatasnya 2 unit rumah permanent yang di lengkapi dengan aliran listrik beserta langganannya yaitu :
  1. SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.
  2. SHM No. 1020/Desa Sigara-gara seluas 195 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera.
- Bahwa setelah Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr mengajukan permohonan pinjaman SHM ke salah satu Bank akan tetapi Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr tidak dapat mengajukan pinjaman lagi kepada Bank karena Tergugat – II dk/Turut Tergugat dr telah di Blacklist oleh Bank sehingga Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr tidak bisa langsung meminjam uang kepada Bank dan juga jaminan harus nama langsung Pemohon Pinjaman;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr menghubungi Penggugat dk/Tergugat dr dan menjelaskan tentang permohonan pinjaman uang tersebut kepada Bank;
- Bahwa setelah Tergugat – II menyampaikan kabar kepada Penggugat dk/Tergugat dr maka Penggugat dk/Tergugat dr merespon dan menyatakan Penggugat dk/Tergugat dr sajal-lah yang meminjam uang ke Bank dan kalau pinjaman uang keluar diutamakan pembayaran / penggantian uang

Halaman 15 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



yang di keluarkan oleh Penggugat dk/Tergugat dr terhadap usaha Teh Celup tersebut;

- Bahwa Penggugat dk/Tergugat dr mengatakan untuk meminjam uang memakai namanya ke Bank Tergugat – I dk / Penggugat dr harus melakukan jual beli sekaligus dibalik-namakan kedua SHM tersebut dari nama Tergugat – I dk / Penggugat dr ke nama Penggugat dk/Tergugat dr dan juga mengatakan kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr jual beli ini sifatnya sementara apabila sudah selesai pembayaran / pelunasan pinjaman Kedua SHM akan di kembalikan sesuai dengan keadaan semula ke nama Tergugat – I dk/Penggugat dr;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat – I dk / Penggugat dr setuju dan dilakukan –lah permohonan pinjam uang ke Bank yang diurus dan dilakukan oleh Penggugat dk/Tergugat dr dan dengan kesepakatan pembayaran cicilan pinjaman itu akan dibayar oleh Tergugat – II dan semua kesepakatan ini tanpa ada surat-surat perjanjian yang dibuat secara tertulis secara resmi karena Penggugat percaya kepada Penggugat dk/Tergugat dr dan Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr;
- Bahwa karena telah adanya kesepakatan antara Penggugat dk/Tergugat dr dengan Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr maka dibuatlah jual beli antara Tergugat – I dk/Penggugat dr dengan Penggugat dk/Tergugat dr di Kantor Notaris Rifki Suryadi, S.H., M.Kn. PPAT Kab. Deli Serdang berdasarkan Akta Jual Beli No. 08/2023 Tanggal 12 April 2023 terhadap SHM No. 1020/Desa Sigara-gara sedangkan untuk SHM No. 1238/Desa Sigara-gara dibuatlah Akta Jual Beli No. 09/2023 Tanggal 12 April 2023;
- Bahwa jual beli yang dibuat tersebut antara Tergugat – I dk / Penggugat dr dengan Penggugat dk/Tergugat dr yang tujuannya hanya semata-mata untuk meminjam uang ke Bank dan disepakati jual beli kedua SHM tersebut tidak memutus hak kepemilikannya, maka tidak ada pembayaran terhadap 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah tersebut, lagipula nilai pembayaran yang tertera didalam Akta tidak sesuai dengan harga pasar dan selanjutnya Pihak Notaris mengajukan permohonan balik nama ke Kantor BPN Deli Serdang dan BPN Deli Serdang membalik-namakan Kedua SHM tersebut keatas nama Penggugat dk/Tergugat dr dari Tergugat – I dk / Penggugat dr dan setelah siap Sertifikat tersebut diserahkan kepada Penggugat dk/Tergugat dr untuk jaminan peminjaman uang di Bank;
- Bahwa setelah jual beli dilakukan dan Kedua SHM telah dibalik-namakan kepada Penggugat dk/Tergugat dr maka Penggugat dk/Tergugat dr katanya

Halaman 16 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



mengajukan permohonan peminjaman uang kepada Bank BRI Tembung sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

- Bahwa pada dasarnya Penggugat dk/Tergugat dr tidak pernah meminjam uang kepada Bank BRI Tembung karena Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr berulang kali menanyakan perjanjian tersebut sebenarnya di Bank BRI mana akan tetapi jawaban Penggugat dk/Tergugat dr berubah-ubah kadang menyebutkan di BRI Tembung dan katanya lagi di Bank BRI Serdang dan pada akhirnya Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr kembali mendesak Penggugat dk/Tergugat dr untuk sama –sama ke Bank yang disebutkan tersebut akan tetapi Penggugat dk/Tergugat dr menolaknya;
- Bahwa atas dasar hal tersebut diatas yang mana Penggugat dk/Tergugat dr tidak pernah meminjam uang ke Bank tetapi tujuannya jual beli dibuat hanya semata-mata untuk mengelabui Tergugat – I dk / Penggugat dr agar terjadi jual beli dan membalikkan kedua SHM tersebut keatas namanya (kepada Penggugat dk/Tergugat dr);
- Bahwa atas perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr yang berpura-pura untuk meminjam uang ke Bank padahal tujuannya untuk mengambil dan menghak-i tanah/rumah milik Tergugat – I dk / Penggugat dr sehingga Tergugat – I dk/Penggugat dr dirugikan;
- Bahwa apa yang dikatakan Penggugat dk/Tergugat dr meminjam uang Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ke BRI tidak pernah terjadi sebagaimana yang disebut diatas karena Penggugat dk/Tergugat dr memberitahukan kepada orang-orang bahwa 2 (dua) bidang tanah yang berdiri diatasnya rumah permanent tersebut telah dibelinya akan tetapi katanya Tergugat – I dk / Penggugat dr tidak mau mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat dk/Tergugat dr, hal ini sesuai dengan Laporan Polisi yang dibuat oleh Jalaluddin Nur (Penggugat dk/Tergugat dr) tertanggal 14 November 2023 Nomor: LP/B/3776/XI/2023/SPKT/Polrestabes Medan dan Laporan Polisi Nomor: LP/GAR/B/49/XI/2023/SPKT/Polrestabes Medan Tanggal 14 November 2023;
- Bahwa pada Tanggal 25 November 2023 ketika Tergugat – I dk / Penggugat dr tidak dirumah Penggugat dk/Tergugat dr dengan membawa belasan orang dan 1 (satu) orang wanita mengaku sebagai CPM dan membawa Babinsa dan Kepala Dusun setempat untuk mengosongkan 1 (satu) unit rumah milik Tergugat – I dk / Penggugat dr yang termaksud dalam SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang disewakan oleh Tergugat – I dk

Halaman 17 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



/ Penggugat dr kepada orang lain dengan cara mengembalikan uang sewa dan menyatakan pada penyewa rumah tersebut bahwa rumah ini adalah milik Penggugat dk/Tergugat dr dan harus dikosongkan pada hari ini juga, setelah rumah kosong terus langsung dikuasai dan ditempati Penggugat dk/Tergugat dr;

- Bahwa selanjutnya 1 unit rumah lagi kuncinya dirusak oleh Penggugat dk/Tergugat dr dan diganti dengan kunci baru dan tujuannya untuk menguasai juga dan selain itu Penggugat dk/Tergugat dr membongkar Kanopi seluas 6x5,5 Meter yang terbuat dari besi yang berdiri di depan rumah Tergugat – I dk / Penggugat dr dan membongkar pintu pagar dan mengambilnya sehingga Tergugat – I dk / Penggugat dr mengalami kerugian sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) atas kehilangan dan pembongkaran kanopi dan pintu pagar milik Tergugat – I dk / Penggugat dr tersebut;
- Bahwa atas perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr yang mengambil paksa 1 unit rumah milik Tergugat – I dk / Penggugat dr dan merusak kunci pintu rumah yang satunya lagi dengan mengganti kunci yang baru adalah perbuatan melawan hukum maka dengan terpaksa Tergugat – I dk / Penggugat dr mengajukan gugatan balik atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat dk/ Tergugat dr untuk Menyatakan perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr adalah perbuatan melawan hukum dan Menyatakan Akta Jual Beli No. 08/2023 Tanggal 12 April 2023 terhadap SHM No. 1020/ Desa Sigara-gara dan Akta Jual Beli No. 09/2023 Tanggal 12 April 2023 terhadap SHM No. 1238/Desa Sigara-gara yang dibuat di Kantor Notaris Rifki Suryadi, S.H., M.Kn. PPAT Kab. Deli Serdang dan beserta turutannya yang surat-surat tersebut berada ditangan Penggugat dk/Tergugat dr ataupun orang lain / pihak lain cacat hukum dan tidak berlaku dan Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk mengembalikan Kedua SHM tersebut yaitu :
  1. SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.
  2. SHM No. 1020/Desa Sigara-gara seluas 195 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera.Dan sekaligus mengembalikan hak kepemilikannya kepada Tergugat – I dk/Penggugat dr;



dan Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya harus mengosongkan tanah dan rumah yang termaksud dalam SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera dan menyerahkan kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr dalam keadaan baik dan kosong dan bebas agunan dan Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr harus membayar kerugian Material dan Imaterial yaitu untuk mempertahankan hak Tergugat – I dk / Penggugat dr, dengan terpaksa membayar jasa Penasihat Hukum / Advokat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Penggugat dk/Tergugat dr harus mengganti kerugian kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr dan Kerugian Imaterial yaitu karena Fikiran Tergugat – I dk / Penggugat dr sering terganggu dan stres yang menyebabkan pekerjaan sehari-hari Tergugat – I dk/Penggugat dr sering terganggu sejak tanah dan rumah (objek sengketa) tersebut dikuasai oleh Penggugat dk/Tergugat dr saat gugatan ini diajukan dan dinilai dengan kerugian uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- Bahwa untuk menjamin tuntutan Tergugat – I dk / Penggugat dr tidak nihil maka Tergugat – I dk / Penggugat dr mohon kepada Pengadilan u/p Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Penggugat dk/Tergugat dr baik bergerak maupun tidak bergerak sehingga dianggap cukup atas tuntutan Tergugat – I dk / Penggugat dr terutama terhadap tanah dan rumah yang terletak di Jl. Rawa Cangkuk No. 19 Tegal Sari Mandala III Kec. Medan Denai Kota Medan Sumatera Utara;
- Bahwa karena surat-surat objek sengketa dipegang dan telah beralih ke atas nama Penggugat dk/Tergugat dr maka untuk mempertahankan hak-hak Tergugat – I dk / Penggugat dr terhadap objek sengketa agar tidak dialihkan kepada pihak lain maka dimohon kepada Pengadilan u/p Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa;
- Bahwa untuk kepentingan Tergugat – I dk / Penggugat dr yang mendesak maka di mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali dan Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar biaya perkara serta menghukum Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dr dan Turut Tergugat dk/Turut Tergugat – II dr untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Halaman 19 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat – I dk / Penggugat dr mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil keputusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Tergugat – I dk / Penggugat dr untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 08/2023 Tanggal 12 April 2023 terhadap SHM No. 1020/ Desa Sigara-gara dan Akta Jual Beli No. 09/2023 Tanggal 12 April 2023 terhadap SHM No. 1238/Desa Sigara-gara yang dibuat di Kantor Notaris Rifki Suryadi, S.H., M.Kn. PPAT Kab. Deli Serdang (Turut Tergugat – II/Turut Tergugat – II dr) dan beserta turutannya yang surat-surat tersebut berada ditangan Penggugat dk/Tergugat dr ataupun orang lain / pihak lain cacat hukum dan tidak berlaku.
4. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk mengembalikan Kedua SHM :
  - SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.
  - SHM No. 1020/Desa Sigara-gara seluas 195 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera.Dan sekaligus mengembalikan hak kepemilikannya kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr.
5. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya harus mengosongkan tanah dan rumah yang termaksud dalam SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera yang batas-batasnya :
  - \*. Sebelah Utara berbatas dengan Gang 15 M
  - \*. Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara 16 M
  - \*. Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 15 M
  - \*. Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Topaz V 16 Mdan menyerahkan kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr dalam keadaan baik dan kosong dan bebas agunan.
6. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar kerugian Material yaitu :

Halaman 20 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian karna membongkar dan mengambil Kanopi dan pintu pagar besi, Penggugat dk/Tergugat dr harus membayar kerugian kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
- b. Kerugian untuk mempertahankan hak Tergugat – I dk / Penggugat dr, Penggugat terpaksa membayar jasa Penasihat Hukum / Advokat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Penggugat dk/Tergugat dr harus mengganti kerugian kepada Tergugat – I dk / Penggugat dr.
7. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar Kerugian Inmaterial kepada Tergugat – I dk/Penggugat dr yaitu karena Fikiran Tergugat – I dk / Penggugat dr sering terganggu dan stres yang menyebabkan pekerjaan sehari-hari Tergugat – I dk / Penggugat dr sering terganggu sejak tanah dan rumah (objek sengketa) tersebut dikuasai oleh Penggugat dk/Tergugat dr saat gugatan ini diajukan dan dinilai dengan kerugian uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
8. Menyatakan sita yang dimohonkan Tergugat – I dk / Penggugat dr sah dan berharga.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.
10. Menghukum Tergugat – II dk/Turut Tergugat – I dan Turut Tergugat dk/Turut Tergugat – II dr untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
11. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar biaya perkara yang timbul.

## SUBSIDAIR

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I tersebut Penggugat menyampaikan Replik secara tertulis yang dibacakan dan diserahkan di Pengadilan pada tanggal 13 Mei 2024 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pernyataan Perjanjian tanggal 27 Juni 2023, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-1);
2. Print out foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-2);

Halaman 21 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1020 tanggal 16 Desember 2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-3);
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1238 tanggal 31 Juli 2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-4);
5. Fotocopy kwitansi pembelian rumah hak milik No. 1020/Sigara-gara tanggal 27 Februari 2023 sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-5);
6. Fotocopy kwitansi pembelian rumah hak milik No. 1238/Sigara-gara tanggal 27 Februari 2023 sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-6);
7. Fotocopy kwitansi pelunasan/pembatalan surat sertifikat hak milik No. 1238 dan sertifikat hak milik No. 1238 telah dikembalikan tanggal 17 Februari 2023 sebesar Rp. 195.200.000,- (seratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-7);
8. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 08/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-8);
9. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 09/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-9);
10. Print out foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-10);
11. Print out foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-11);
12. Print out foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-12);
13. Print out foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-13);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12 dan bukti P-13 berupa printout tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah yaitu menurut cara agamanya masing – masing yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 22 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Ramadansyah Harahap, SP, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II bahkan kami merupakan teman dekat dan teman bisnis;
  - Bahwa sepengetahuan saksi ada perkara rumah yang sudah dibalik nama;
  - Bahwa awalnya kami bergerak di bisnis exrail lalu pada tahun 2021 Tergugat II datang kepada saksi dan mengajak untuk bekerja sama dalam bidang industri beras dimana sembari berjalan membutuhkan dana sehingga mengagunkan surat tanah milik mertua dari Tergugat II yaitu Tergugat I ke koperasi untuk mendapatkan dana namun seiring berjalan ternyata ada yang tidak terbayar beberapa bulan lalu dibicarakan kepada Penggugat sehingga Penggugat menebus surat tanah milik Tergugat I tersebut dari koperasi;
  - Bahwa Tergugat II dan saksi pernah mendatangi Penggugat untuk berbicara agar surat tanah yang berada dikoperasi bisa ditebus;
  - Bahwa sepengetahuan saksi awalnya dibutuhkan ± Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
  - Bahwa dari cerita yang saksi dengar uang Penggugat yang terpakai sekitar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) lalu ada tambahan untuk menebus surat tanah sekitar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  - Bahwa yang digadaikan adalah sertifikat tanah dan Saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa jumlah pinjaman dikoperasi sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tetapi saat ditebus menjadi Rp. 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) karena ada tunggakan bunga selama 6 (enam) bulan Dimana apabila tunggakan bunga tersebut tidak dibayar maka surat tanah akan dilelang;
  - Bahwa setelah sertifikat ditebus Penggugat yang memegang sertifikat karena sertifikat tersebut ditebus dengan menggunakan uang Penggugat;
  - Bahwa kebutuhan usaha sebenarnya kalau bisa lebih dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan Tergugat II berharap dengan menggadaikan 2 (dua) sertifikat bisa mendapatkan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
  - Bahwa rencana awal mau digadaikan ke bank tetapi tidak tercover dan hanya bisa diperoleh sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sampai Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 23 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kekurangan untuk usaha diperoleh darimana tetapi sepengetahuan saksi Penggugat ada membalik namakan sertifikat dengan jual beli karena sebelumnya ada tunggakan yang ditebus oleh Penggugat dan untuk menjadi pegangan Penggugat;
- Bahwa sertifikat dibalik namakan setelah sertifikat ditebus oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat II karena pernah bertemu dan berteman dengan Tergugat II karena dahulu pernah satu sekolah di pesantren dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada paksaan dari Penggugat saat balik nama;
- Bahwa yang membuat Surat Pernyataan Perjanjian tanggal 27 Juni 2023 (bukti P-1) adalah Tergugat I;
- Bahwa awalnya saksi mendengar dana yang sudah terpakai sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang digunakan untuk membeli beberapa peralatan lalu untuk pengembangan ada penambahan dana lagi;
- Bahwa saat itu Tergugat II mengatakan dalam waktu satu tahun bisa mengembalikan modal sehingga Penggugat mau memberikan modal (dana);
- Bahwa sepengetahuan saksi usaha teh tersebut sejak tahun 2019 tidak jalan-jalan permasalahannya karena habis modal;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I tinggal di objek perkara sedangkan Tergugat II tinggal di jalan Sei Rotan;
- Bahwa saksi, Penggugat dan Tergugat II adalah teman satu sekolah sehingga awalnya ada kepercayaan dan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sepakat sertifikat diterima oleh Penggugat saat ditebus dari koperasi;
- Bahwa pemilik dari objek perkara adalah Tergugat I;
- Bahwa awalnya ada urusan usaha teh celup dahulu lalu ada masalah urusan rumah karena sepengetahuan saksi ada dana Penggugat yang digunakan karena surat tanah dari objek perkara digadaikan ke koperasi dan Penggugatlah yang menebus surat tanah tersebut dari koperasi lalu Tergugat II juga menginginkan dana lebih untuk melanjutkan usaha teh celup;
- Bahwa Penggugat ada menyita rumah Tergugat I karena ada perjanjian butuh dana sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa dana (hutang) yang sudah terpakai sekitar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) lalu untuk menebus sertifikat sebesar Rp. 195.000.000,00

Halaman 24 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



(seratus Sembilan puluh lima juta rupiah) mungkin hal-hal lain saksi tidak tahu tetapi saksi mendengar total yang sudah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

- Tergugat II menggadaikan sertifikat tanah kepada Penggugat karena membutuhkan dana tambahan dan ada surat perjanjiannya;
- Bahwa Saksi tahu ada jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat dengan harga jual Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Saat ini objek perkara dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa dua unit rumah yang menjadi objek perkara saat ini sudah kosong tetapi saat itu satu unit rumah disewakan lalu karena objek sudah menjadi hak milik Penggugat selanjutnya Penggugat meminta yang menyewa rumah tersebut untuk keluar;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I oleh Penggugat dan pernah membacanya;
- Bahwa saat itu saksi diperlihatkan surat perjanjian tersebut agar saksi mengetahui bahwa uang sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tersebut telah diserahkan Penggugat dan untuk pegangan Penggugat jadi sebagai teman ditunjukkan kepada saksi ;
- Bahwa dari yang saksi baca dalam surat perjanjian Tergugat I ada kewajiban untuk membayar sebesar Rp. 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) untuk cicilan;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat objek perkara dimana awalnya atas nama Tergugat I tetapi saat ini sudah atas nama Penggugat;
- Bahwa berdasarkan perjanjian rumah tersebut harus dikosongkan kalau Tergugat I tidak bisa menyanggupi kewajiban;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek perkara saat ini kosong tetapi di dalam rumah masih ada isinya;
- Bahwa Penggugat yang memiliki kunci rumah tersebut tetapi Penggugat tidak mengeluarkan isi rumah karena bukan miliknya dan berdasarkan cerita Penggugat rumah sudah dieksekusi tetapi barang-barang milik orang yang tinggal sebelumnya masih di objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang dituntut Penggugat karena barang-barang di objek perkara belum diambil;
- Bahwa dari cerita Penggugat Tergugat I tidak pernah membayar cicilan sebesar Rp. 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang diinginkan Penggugat saat ini kembalikan dana sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) kepada Penggugat atau kosongkan barang di objek perkara;
  - Bahwa jika uang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dikembalikan maka Penggugat siap mengembalikan objek perkara kepada atas nama Tergugat I lagi;
  - Bahwa Penggugat pernah mencoba membicarakan baik-baik tetapi Tergugat I juga tidak mau mengosongkan barang dari objek perkara;;
  - Bahwa sepengetahuan saksi dari Penggugat bahwa ada perjanjian di depan Notaris sehingga objek perkara dibalik namakan ke atas nama Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu mengapa barang-barang Tergugat I masih di objek perkara setelah objek perkara dibalik nama ke atas nama Penggugat;
  - Bahwa Saat ini Tergugat I tinggal bersama Tergugat II;
2. Saksi Andisah Putra, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa Surat Pernyataan Perjanjian tanggal 27 Juni 2023 (bukti P-1) ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa saat itu tidak ada pemaksaan untuk menandatangani surat perjanjian dan Tergugat I serta Tergugat II datang dengan sukarela;
  - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mengajukan gugatan karena ada masalah Penggugat memberikan uang pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa Saat itu ada notaris juga untuk membalik nama sertifikat;
  - Bahwa usaha teh celup tidak jalan tetapi saksi tidak tahu kenapa;
  - Bahwa dahulu saksi bekerja bersama Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak ada melihat uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) saat itu;
  - Bahwa Saksi kenal Tergugat I di warung bakso;
  - Bahwa Saksi tidak ada bertanda tangan dalam surat perjanjian namun saksi ada mengambil foto-foto saja;
  - Bahwa ada notaris saat penandatanganan surat perjanjian;
  - Bahwa Saksi tidak tahu salinan dari surat perjanjian ada diserahkan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II atau tidak;
  - Bahwa sepengetahuan saksi ada masalah usaha teh serai yang tidak jalan tetapi saksi tidak tahu detail masalahnya;

Halaman 26 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut masing-masing pihak mengatakan akan menanggapi dalam konklusi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-2 sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.I-1);
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1238 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.I-2);

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat dan Tergugat II, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan pembandingan surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TII-1 sampai dengan TII-13 sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV. Rumah Maal Abadi Nomor 03 yang dikeluarkan oleh Notaris Rifki Suryadi, S.H., M.Kn, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-1);
2. Fotocopy Surat Keterangan Terdaftar Nomor: S-6643KT/WPJ.01/KP.0303/2021 tanggal 28 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Medan Polonia, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-2);
3. Fotocopy Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha: 2008210000074 tanggal 24 Februari 2022 yang dikeluarkan Badan Koordinasi Penanaman Modal, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-3);
4. Fotocopy Rekomendasi Pendaftaran Produk Pangan MD Nomor: B-RG.03.01.2A.2A22.12.21.1960 tanggal 27 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Balai Besar Pengawas Obat dan Makanan di Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-4);
5. Fotocopy Berita Acara Evaluasi Terhadap Tindakan Perbaikan atas Temuan Audit Pemeriksaan Sarana tanggal 22 Desember 2021 yang dikeluarkan

Halaman 27 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



oleh Balai Besar Pengawas Obat dan Makanan di Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-5);

6. Fotocopy Sertifikat Halal Nomor: ID12110000190281121 yang dikeluarkan oleh Badan Penyelenggara Jaminan Produk Halal, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-6);
7. Fotocopy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 12 Mei 2021, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-7);
8. Fotocopy print out percapakan *whatsapp*, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-8);
9. Fotocopy foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-9);
10. Fotocopy surat wawancara Nomor B/15444/XII/RES.1.2/2023/Reskrim tanggal 09 Desember 2023 yang dikeluarkan oleh Resor Kota Besar Medan, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-10);
11. Fotocopy foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-11);
12. Fotocopy foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-12);
13. Fotocopy bukti transfer tanggal 27 Juni 2023 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat II, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (T.II-13);

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *printout* dari *handphone*, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan pembandingan surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan tersebut Tergugat I telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yaitu :

1. Saksi Syahrial Efendi Sitorus, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II ada usaha bersama teh celup dimana Penggugat memiliki dana dan Tergugat II memiliki keahlian;
  - Bahwa Penggugat dan Tergugat II ada membuat CV;
  - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat memberikan dana untuk membeli peralatan;
  - Bahwa usaha berjalan tetapi karena produk masih baru sehingga tidak begitu laku;
  - Bahwa karena tidak ada timbal balik atas dana yang dikeluarkan lalu Penggugat meminta Tergugat II untuk mengembalikan dananya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II mencari dana untuk dikembalikan dan mengadu kepada Tergugat I lalu karena Tergugat I melihat memang ada usaha Tergugat I selanjutnya Tergugat I meminjamkan sertifikat tanah rumah milik Tergugat I untuk digadaikan ke bank untuk mengganti uang Penggugat;
- Bahwa Penggugat meminta dana yang dikeluarkannya dikembalikan karena dana yang dikeluarkan oleh Penggugat besar dan keuntungan dari usaha tersebut belum ada sehingga tidak sabar dan meminta agar dana tersebut dikembalikan;
- Ada dana yang terpakai untuk renovasi tempat usaha sebesar ± Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa dapat saksi jelaskan setelah Tergugat II bercerita kepada Tergugat I tentang Penggugat meminta dananya dikembalikan selanjutnya Tergugat I memberikan solusi untuk meminjamkan sertifikat tanah milik Tergugat I kepada Tergugat II untuk diagunkan ke bank sehingga bisa mendapatkan uang untuk mengembalikan dana Penggugat;
- Bahwa Tergugat II bersama dengan Penggugat pergi ke BRI tetapi saat itu tidak bisa mengajukan pinjaman dengan menggunakan nama Tergugat II karena sudah di *black list* sehingga setelah berkompromi lalu pinjaman bank tersebut dibuat di atas nama Penggugat selanjutnya dari bank menyatakan tidak bisa membuat pinjaman atas nama Penggugat karena sertifikat tanah yang mau diagunkan atas nama Tergugat I sehingga akhirnya sertifikat tanah tersebut dibalik nama menjadi nama Penggugat terlebih dahulu agar Penggugat bisa membuat pinjaman bank;
- Bahwa ada sertifikat jual beli dari Tergugat I kepada Penggugat tetapi bukan dijual karena tujuannya agar bisa mengajukan pinjaman uang saja ke bank;
- Bahwa Tergugat I tidak ada menerima uang hasil penjualan objek perkara dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk rumah induk sebesar ± Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sedangkan untuk rumah yang disewakan sebesar ± Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sehingga total sebesar ± Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) namun yang diterima Penggugat sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 29 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II dari cerita Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak ada saat pinjaman bank diajukan;
- Bahwa Saksi mengetahui nilai dari objek perkara hanya berdasarkan taksiran saja bukan karena ada keahlian;
- Bahwa usaha teh celup benar ada bahkan reseller dan agen-agen juga ada dan saksi juga ada melihat langsung produk teh yang dibuat oleh Tergugat II dan saksi jelaskan saksi juga memiliki usaha teh serai jadi bahan baku saksi ada dibeli Tergugat II juga untuk pembuatan teh Tergugat II dan saksi pun juga ada membeli kantong celup dari Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari Tergugat II total pinjaman yang diajukan Penggugat sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa hasil penjualan teh ada tetapi belum lancar / mencukupi karena produk masih baru;
- Bahwa usaha teh celup sudah dibuat tertulis dan ada CV nya antara Penggugat dan Tergugat II tetapi saksi tidak tahu isinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama CV nya;
- Bahwa Saksi tahu dari Tergugat II yang bercerita bahwa usaha teh tersebut sudah ada CV nya;
- Bahwa ada dua sertifikat tanah milik Tergugat I yang diagunkan ke bank yang satu nomor 1020 dan yang satu lagi saksi lupa nomornya;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa pinjaman bank tersebut tidak dibuat atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat I ada kena *black list* dari bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa pinjaman bank tersebut tidak dibuat atas nama keluarga dari Tergugat I saja dari pada atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat objek perkara;
- Bahwa ada dibuat akta jual beli di notaris tetapi saksi tidak tahu nama notarisnya;
- Bahwa objek perkara terletak di desa Sigara-gara dan objek perkara berupa rumah yang berhadap-hadapan;
- Bahwa satu unit rumah ditempati oleh Tergugat I sedangkan satu unit rumah lagi disewakan;
- Bahwa dapat saksi jelaskan kondisi objek perkara saat ini yaitu satu unit rumah induk dikunci dan kosong sedangkan satu unit rumah lagi ditempati oleh keluarga Penggugat;

Halaman 30 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengizinkan keluarga Penggugat tinggal di objek perkara;
- Bahwa dari yang saksi dengar yang mengunci salah satu rumah adalah Penggugat;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki akses ke objek perkara karena tidak diijinkan untuk masuk ke objek perkara;
- Bahwa dari cerita Tergugat I, Tergugat I masih memiliki barang-barang di objek perkara karena tidak diberikan ijin untuk masuk oleh Penggugat sehingga Tergugat I tidak bisa mengambil;
- Bahwa saat ini objek perkara dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Penggugat masih mengajukan gugatan walaupun objek perkara sudah dikuasai oleh Penggugat bahkan sertifikat objek perkara juga sudah atas nama Penggugat;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II masih berharap bisa kembali ke objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu usaha apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk kembali ke objek perkara;
- Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat II sebelumnya baik sehingga Tergugat II percaya kepada Penggugat dan berpikir Penggugat tidak mungkin berbuat yang aneh-aneh;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada beberapa cicilan yang tidak terbayar lalu ada disampaikan mau disita sehingga Tergugat II protes dan bertanya bank mana;
- Saksi tidak bisa memastikan pinjaman teresbut dari Penggugat atau dari bank;
- Bahwa modal yang sudah diberikan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana pembagian hasil usaha;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II tetapi saksi tahu ada usahanya;
- Bahwa Tergugat I tidak ada menerima uang hasil jual beli atas objek perkara;
- Bahwa uang yang diberikan Penggugat bukan hutang melainkan modal kerja;
- Bahwa ada hasil penjualan teh celup tetapi belum memadai dan Tergugat II benar-benar memasarkan teh celup tersebut kepada reseller;
- Bahwa Nama produk teh celup Maal;

Halaman 31 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu masalah pembayaran cicilan dan belum pernah melihat bukti pembayaran cicilan;
- Bahwa Penggugat ada bercerita kalau kanopi rumah sudah dibuka karena sudah rumah Penggugat dan sudah dialihkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah objek perkara pernah diagunkan di BPR atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar cerita objek perkara pernah diagunkan di BPR;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Penggugat menebus sertifikat tanah di BPR;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang laporan polisi terkait objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat dan Tergugat II termasuk ke dalam kepemilikan CV;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa terjadi jual beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I karena Tergugat I meminjamkan sertifikat agar Tergugat II bisa mendapatkan uang dari bank dengan tujuan untuk mendapatkan dana;
- Bahwa dari cerita Tergugat II ada perjanjian membuka usaha Bisnis teh celup dibuat di notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang perjanjian lain selain yang dibuat di notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam perjanjian Tergugat II harus membayar cicilan kepada Penggugat atau tidak;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan benar dan Penggugat/Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Konklusi ;

## 2. Saksi Erwin Rambe, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II ada kerja sama dengan Penggugat untuk mendirikan usaha bersama untuk mendirikan teh celup dimana Tergugat II sebagai pengurus (pelaksana) dan Penggugat sebagai penyedia modal usaha;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang detail bentuk kerjasama atau struktur CV saksi hanya tahu Penggugat sebagai pemodal dan Tergugat II sebagai pelaksana;
- Bahwa tempat usaha ada dirumah Penggugat di daerah Titi Kuning;

Halaman 32 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan tempat usaha menggunakan modal usaha sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang digunakan untuk membuat kantor yang terdiri dari 3 (tiga) ruangan serta rehap kanopi untuk tempat-tempat mesin;
- Bahwa mesin-mesin saat ini sudah diambil oleh Tergugat II karena terlalu lama balik modal usaha sehingga Penggugat meminta dana Penggugat dikembalikan maka ada diajukan pinjaman uang ke bank dengan mengagunkan dua sertifikat tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Tahun 2020 usaha teh celup didirikan dimana yang pertama mengurus ijin dan menghabiskan waktu yang lama sekitar satu tahun dua bulan karena covid 19 sehingga banyak yang tertunda dan karena terlalu lama belum melakukan produksi Penggugat meminta dana miliknya dikembalikan;
- Bahwa Saksi tidak terlibat langsung dengan usaha bersama hanya mendengar dari cerita Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah Penggugat bukan di Titi Kuning;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita saja dan tidak pernah melihat langsung pendirian usaha tersebut;
- Bahwa Saksi pernah ke objek perkara;
- Bahwa Saksi tahu objek perkara pernah diagunkan ke BPR;
- Bahwa dari cerita Tergugat II bahwa secara langsung tidak ada kaitan antara Penggugat dan Tergugat I karena Tergugat I sebenarnya membantu Tergugat II untuk mengajukan pinjaman ke bank akan tetapi tidak dapat dilakukan karena Tergugat II sudah di *black list* oleh pihak bank karena ada masalah pinjam meminjam sehingga setelah selesai dibicarakan diajukanlah pinjaman bank atas nama dua sertifikat objek perkara tetapi kembali lagi ditolak oleh bank karena nama peminjam dengan nama yang ada pada sertifikat berbeda kemudian objek perkara dialihkan menjadi atas nama Penggugat terlebih dahulu agar bisa mengajukan pinjaman dengan cara jual beli di notaris untuk dua unit rumah;
- Bahwa sepengetahuan saksi lebih dahulu peralihan nama atas objek perkara lalu pinjaman bank diajukan dengan waktu sekitar 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan baru cair;
- Bahwa objek perkara terletak di desa Sigara-gara;
- Bahwa dahulu objek perkara ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa Saat ini saksi tidak pernah lagi datang ke objek perkara tetapi dari cerita yang saksi dengar objek perkara saat ini dikosongkan;

Halaman 33 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini sertifikat objek perkara dipegang oleh Penggugat;
- Bahwa saat ini Tergugat I tinggal bersama dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang isi rumah berada di objek perkara;
- Bahwa awalnya tempat usaha teh celup ada dirumah Penggugat bahkan mesin-mesin juga ada dirumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat langsung tempat tinggal Penggugat tetapi saksi tahu dari cerita Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat I menyatakan benar dan Penggugat/Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Konklusi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 23 Agustus 2024 diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek tanah terperkara tersebut terletak di Jalan Topaz V No. 13 dan No. 14 Dusun V Desa Sigara-gara Kecamatan Patumbak Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa yang menguasai objek perkara untuk no. 14 adalah Penggugat sedangkan untuk no. 13 saat ini kosong;
- Bahwa barang-barang yang berada dalam rumah no. 13 adalah milik Tergugat I;
- Bahwa Penggugat yang memasang rantai pada pintu rumah no. 13 agar Tergugat I tidak bisa masuk lagi;
- Bahwa yang menempati rumah no. 14 adalah adik ipar Penggugat;
- Siapa pemilik barang-barang yang berada dalam rumah no. 14?
- Bahwa barang-barang yang berada dalam rumah no. 14 adalah milik adik ipar Penggugat;
- Bahwa Adik ipar Penggugat tinggal di rumah no. 14 sejak Januari 2024 tetapi sebelumnya rumah no . 14 disewakan oleh Tergugat I tetapi sesuai dengan perjanjian setelah dibicarakan baik-baik dengan yang menyewa lalu agar keluar dari rumah tersebut lalu adik ipar Penggugat yang menempati rumah no. 14 tersebut;
- Bahwa batas-batas objek perkara antara lain:
  - ✓ Sebelah Utara berbatas dengan gang kecil;
  - ✓ Sebelah Barat berbatas dengan tanah kosong milik Januardi;
  - ✓ Sebelah Selatan berbatas dengan rumah David;
  - ✓ Sebelah Timur berbatas dengan jalan Topaz V;

Halaman 34 dari 55 Putusan Nomor 337/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 selanjutnya Penggugat/Kuasa Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada hari Jum'at tanggal 30 Agustus 2024 dan menyerahkan kepada Majelis Hakim sebagaimana terampir pada Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak ada yang akan disampaikan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat pada Berita Acara Persidangan dianggap merupakan satu kesatuan dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi di dalam Jawabannya tanggal 18 April 2024 yaitu:

#### GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa didalam perkara ini Tergugat I menyatakan telah terjadi perpindahan hak dari Tergugat – I kepada Penggugat atas dua bidang tanah yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang, dengan kata lain telah terjadi balik nama dari Tergugat – I kepada Penggugat atas SHM No. 1020, oleh karena itu untuk terangnya suatu perkara Penggugat harus mengikutsertakan BPN Deli Serdang yang berwenang untuk itu sebagai Tergugat atau Turut Tergugat yang membalik-namakan SHM tersebut;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya BPN Deli Serdang sebagai Tergugat – I atau Turut Tergugat jelas gugatan Penggugat kurang pihak, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya atas Eksepsi Tergugat I tersebut menyatakan pada pokoknya Penggugat tetao dengan tegas pada dalil-dali Gugatannya , dan cukuplah untuk kelengkapan para pihak yang ada dalam Gugatan ini tanpa perlu adanya tambahan para pihak, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Deli Serdang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut di atas apakah beralasan hukum untuk dapat diterima;

Halaman 35 dari 55 Putusan Nomor 337/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg disebutkan bahwa “ Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya” ;

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi Tergugat I tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang pihak Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* mengklasifikasikan *error in persona* sebagai berikut:

1) Diskualifikasi *in Person*, yang terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan  
Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hak, tidak punya syarat atau tidak berhak. Misal, orang yang tidak ikut dalam perjanjian namun bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian.

2. Tidak cakap melakukan tindakan hukum

Pihak yang masih di bawah umur atau di bawah perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali.

- 2) Salah sasaran pihak yang digugat

Adanya kesalahan dalam bentuk menarik orang sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Sebagai contoh kasus, ada pihak A yang meminjam uang, namun yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah pihak B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat menjadikan pihak B sebagai orang pihak tergugat. Dapat dikatakan juga salah sasaran apabila yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya.

- 3) Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Dapat dikatakan *error in persona* dalam gugatan kurang pihak apabila Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.

Salah satu contoh kasusnya dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PPdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib



beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.

Adapun Tergugat/Turut Tergugat dapat mengajukan argumen sebagai berikut untuk mendukung eksepsi *error in persona*: Tergugat dapat menyatakan bahwa dirinya sama sekali tidak terlibat dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat, hal mana dapat dibuktikan dengan bukti-bukti dan pengajuan saksi-saksi. Jadi, penempatan dirinya sebagai Tergugat dalam perkara tersebut jelas-jelas keliru dan menyebabkan gugatan menjadi *error in persona*. Dengan kata lain, Penggugat telah melakukan kekeliruan fatal dengan mengikutsertakan Tergugat dalam perkara tersebut.

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan BPN Deli Serdang sebagai Tergugat – I atau Turut Tergugat, menurut pendapat Majelis hakim, mengenai siapa-siapa yang akan ditarik sebagai pihak dalam gugatan adalah merupakan hak mutlak dari Penggugat ,

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim setelah mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat I di dalam Gugatan Penggugat telah disampaikan dasar dari Gugatan Penggugat adalah PENGGUGAT dan TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H.) sepakat bahwa 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara adalah untuk Jaminan Hutang tetapi Faktanya melakukan perlawanan dan keberatan sampai hari ini, sehingga dimana pada akhirnya gugatan ini dilayangkan oleh PENGGUGAT untuk melindungi hak – hak dan mempertahankan kan hak yang dimilikinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Posita No.34. gugatan Penggugat menyebutkan Bahwa pada tanggal 27 Juni 2023, TERGUGAGAT membuat Surat Pernyataan Perjanjian, yang isi dalil-dalil dari pernyataannya itu antara lain adalah sebagai berikut:

- "Saya menyatakan dan berjanji bahwa saya bersedia untuk mengosongkan 2 unit rumah saya yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama BEAUTY SIREGAR, S.H., dikarenakan saya tidak membayar cicilan setiap bulannya dengan berturut-turut selama 2 bulan";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya dari Posita 37. Bahwa sebenarnya PENGGUGAT telah berupaya secara kekeluargaan bahkan mengirim somasi kepada TERGUGAT I untuk pengosongan rumah tersebut tetapi tidak dindahkan bahkan melakukan perlawanan, kemudian Posita 40. Bahwa fakta yang ada berdasarkan suatu yang nyata, sampai hari ini dimana diajukan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam oleh PENGGUGAT, 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini sampai saat ini masih dalam penguasaan TERGUGAT II dimana dari dulu sampai sekarang rumah ini ditempati TERGUGAT II karena merupakan menantu dari TERGUGAT I;

Dari fakta-fakta diatas, Majelis Hakim melihat bahwa dasar Gugatannya ini adalah adanya hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, selain itu juga Majelis Hakim berpedoman pada Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dalam pertimbangannya sebagai berikut: "*Bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*", Majelis Hakim berpendapat sepanjang tidak ditentukan secara khusus baik di dalam peraturan perundang-undangan maupun dari sumber hukum lainnya maka Majelis Hakim berpendapat adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugatnya yang dirasa oleh Penggugat telah melanggar haknya, oleh sebab itu terhadap Eksepsi Error in Persona yang diajukan oleh Tergugat I di dalam Eksepsi a quo tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa awal mulanya Penggugat dan Tergugat II bekerja-sama untuk mendirikan usaha memproduksi Teh Celup dan hal ini diakui oleh Penggugat didalam gugatannya;
- Bahwa setelah modal dikeluarkan dan usaha telah berjalan ternyata selama berbulan-bulan bahkan lebih ternyata pada akhirnya usaha ini belum menghasilkan apapun untuk PENGGUGAT ;

Halaman 38 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena usaha belum memberikan hasil PENGGUGAT mendatangi dan bertanya kepada TERGUGAT II bagaimana kelanjutan usaha teh celup ini;
- Bahwa TERGUGAT II hanya menjawab dengan mohon lebih bersabar lagi kepada PENGGUGAT ;
- Bahwa TERGUGAT II kembali mendatangi PENGGUGAT untuk memberikan tambahan modal usaha dengan menjanjikan keuntungan yang jauh lebih besar lagi dan TERGUGAT II menawarkan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara kepada PENGGUGAT sebagai jaminan untuk meyakinkan PENGGUGAT untuk kembali memberikan modal tambahan ;
- Bahwa ternyata 2 unit rumah tersebut yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ternyata milik TERGUGAT I (ibu mertua Tergugat II);
- Bahwa pada faktanya ternyata 2 unit rumah tersebut masih dalam keadaan tergadai di salah satu pegadaian di Kota Medan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II mendatangi kembali PENGGUGAT untuk membantu menebus dan melunasi pinjaman di pegadaian tersebut karena ternyata rumah tersebut telah memasuki tenggat waktu pembayaran dan akan dieksekusi apabila tidak dibayarkan tunggakannya;
- Bahwa Tergugat – II berusaha mendatangi Bank untuk meminjam uang sebagai jaminan SHM Milik Tergugat – I namun Bank tidak mau memberikan pinjaman dengan alasan Tergugat – II telah di Blacklist ;
- Bahwa PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II apabila rumah tersebut dilunasi tunggakan pembayarannya, Sertifikat rumah harus beralih nama menjadi atas nama PENGGUGAT dan langsung dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris, karena biaya yang dikeluarkan untuk para tergugat sudah terlalu banyak ;
- Bahwa berdasarkan hasil kesepakatan bersama Penggugat, Tergugat – I dan Tergugat – II, maka yang meminjam uang ke Bank adalah Penggugat, akan tetapi untuk meminjam uang ke Bank SHM atas nama Tergugat – I tersebut harus dibalik-namakan ke atas nama Penggugat, maka dibalik-namakanlah SHM tersebut ke atas nama Penggugat yang tujuan balik

Halaman 39 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



nama tersebut hanya bersifat sementara semata-mata untuk meminjam uang ke Bank ;

- Bahwa pada tanggal 27 Juni 2023, TERGUGAT I membuat Surat Pernyataan Perjanjian, yang intinya Tergugat berjanji bahwa Tergugat I bersedia untuk mengosongkan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigaragara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama BEAUTY SIREGAR, S.H., dikarenakan tidak membayar cicilan setiap bulannya dengan berturut-turut selama 2 bulan dan dan berjanji tidak akan menuntut apapun kepada pihak Bank dan saudara JALALUDDIN NUR apabila disita rumah 2 unit tersebut dikarenakan kesalahan Tergugat I sendiri yang tidak komitmen atas perjanjian dan kewajiban yang diabaikan dan dikhianati;
- Bahwa faktanya hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, 2 (dua) unit rumah yang dijaminakan Tergugat I belum dapat dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat karena rumah tersebut belum dikosongkan oleh Tergugat I dan II , bahwa Penggugat dilaporkan ke Polisi oleh Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 H.I.R (pasal 283 R.Bg) yang berbunyi : “Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”, maka Majelis berpendapat terhadap Penggugat wajib untuk membuktikan dalil gugatannya dan kepada Tergugat I dan Tergugat II wajib pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu P-1 sampai P-13 serta 2 (dua) orang saksi yaitu Ramadansyah Harahap, SP dan Andi Sahputra;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perlawanan atas 2 unit rumah yang berada di Desa Sigaragara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai Jaminan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli rumah tersebut berdasarkan bukti P-5 dan P-6 ,yaitu kwitansi pembelian rumah hak milik No. 1020/Sigara-gara tanggal 27 Februari 2023 sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah dan kwitansi pembelian rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik No. 1238/Sigara-gara tanggal 27 Februari 2023 sebesar Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), pembelian 2 unit rumah tersebut diatas berawal karena adanya hubungan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II untuk mendirikan usaha Teh Celup, dimana Penggugat bertindak sebagai Pemodal sedangkan Tergugat II yang menjalankan usaha, Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp300.000.000,00 sebagai modal usaha ternyata usaha Teh Celup tersebut tidak berjalan dengan baik dimana Penggugat tidak pernah mendapatkan keuntungan sehingga modal yang ditanamkan kedalam usaha teh Celup tersebut tidak kembali bahkan Tergugat II kembali meminta tambahan modal untuk usaha Teh Celup tersebut Tergugat II menjanjikan Penggugat keuntungan yang jauh lebih besar lagi;

Menimbang, bahwa TERGUGAT II menawarkan 2 unit rumah milik Tergugat I yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara kepada PENGGUGAT sebagai jaminan untuk meyakinkan PENGGUGAT untuk kembali memberikan modal tambahan modal sehingga dengan persetujuan Tergugat I terjadilah perikatan jual beli 2 (dua) unit rumah sebagaimana Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 08/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., bukti (P-8) dan Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 09/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., bukti (P-9);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menjaminkan SHM 1020 dan 1038 tersebut ke Bank, namun jumlah pinjaman yang diperoleh hanya sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sedangkan modal yang dibutuhkan sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sehingga Penggugat berinisiatif menggadaikan salah satu rumahnya yang terletak di jalan JL. A.H. Nasution Simpang Pos ;

Menimbang, bahwa setelah uang pinjaman cair lalu diberikan kepada Tergugat I, sejumlah Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam isi perjanjian yang dibuat tanggal 27 Juni 2023 (vide bukti P-1) dan cicilan pinjaman tersebut akan dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II namun hingga saat ini cicilan pinjaman tersebut tidak pernah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Penggugat merasa dirugikan karena nama baik nya di bank akan rusak dan surat rumah milik Penggugat yang dijaminan di Bank akan terlelang bila hutang pinjaman tidak dilunasi;

Menimbang, bahwa meskipun surat hak milik No. 1020 dan Nomor 1038 telah dipegang oleh Penggugat namun secara faktanya 2 (dua) unit rumah yang

Halaman 41 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek tanah perkara tersebut terletak di Jalan Topaz V No. 13 dan No. 14 Dusun V Desa Sigara-gara Kecamatan Patumbak Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara tersebut tidak bisa dimiliki dan dikuasai secara mutlak oleh Penggugat karena Tergugat I tidak mau mengosongkan isi rumah No. 13 .sedangkan untuk rumah No.14 sudah kosong dan ditempati oleh adik ipar Penggugat, hal ini sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 23 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan isi rumah secara sukarela tersebut, Penggugat merasa keberatan dan dirugikan sebaik secara moral maupun materil, sehingga sudah sepantasnya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perlawanan atas 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai Jaminan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat T.I-1 sampai T.I-2 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Syahrial Efendi Sitorus dan Erwin Rambe;

Menimbang, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut jelas salah dan keliru karena yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah Penggugat dengan Tergugat – II berselisih, sedangkan Tergugat – I hanya membantu untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat – II, tiba-tiba Penggugat menguasai rumah Tergugat – I dan mengadakan Tergugat – I kepihak Kepolisian, hal ini jelas perbuatan yang disengaja yang ingin merugikan Penggugat, lagipula Perpindahan nama dari Tergugat – I kepada Penggugat terhadap SHM atas nama Tergugat – I hanya formalitas belaka dengan tujuan untuk meminjam uang ke Bank dengan kata lain tidak ada jual beli putus antara Tergugat – I dengan Penggugat terhadap 2 (dua) SHM milik Tergugat – I hal tersebut diakui oleh Penggugat karena ada kesepakatan tidak tertulis dan jual beli itu dibuat sementara dengan tujuan untuk meminjam uang ke Bank dan saat ini kedua unit rumah berikut SHM nya sudah dikuasai Penggugat hal ini sesuai dengan keterangan saksi Syahrial Efendi Sitorus Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki akses ke objek perkara karena tidak diijinkan untuk masuk ke objek perkara dari cerita Tergugat I, Tergugat I masih memiliki barang-barang di objek perkara karena tidak diberikan ijin untuk masuk oleh Penggugat sehingga Tergugat I tidak bisa mengambil;

Halaman 42 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya tidak adan mengajukan jawaban namun telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu T.II-1 sampai dengan T.II-8 namun tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat II merupakan antara lain Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV Rumah Maal Abadi, menunjukkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat dalam suatu kontrak kerjasama untuk mendirikan badan usaha , Bukti T.II-2 ,Surat Keterangan Terdaftar tentang administrasi Pendirian Badan Usaha tersebut diatas, T.II-3,T.II-4 ,T.II-5 ,T.II-6 semuanya mengenai syarat administrasi yang berhubungan dengan pendirian CV Rumah Maal Abadi (vide bukti T.II-1), sedangkan Bukti T.II-8 adalah surat perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II, dan bukti T.II-8 adalah fotocopi dari Print out percakapan di Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat, bukti-bukti ini tidak ada membantah tentang dalil perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat serta dalil bantahan dari Tergugat I tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II , oleh karena itu Majelis Hakim akan menguraikan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Tergugat I juga telah Surat Pernyataan Perjanjian tanggal 27 Juni 2023 (bukti P-1) bukti ini menunjukkan adanya hubungan hukum yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I mengenai Tergugat berjanji bahwa Tergugat I bersedia untuk mengosongkan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama BEAUTY SIREGAR, S.H., dikarenakan tidak membayar cicilan setiap bulannya dengan berturut-turut selama 2 bulan dan dan berjanji tidak akan menuntut apapun kepada pihak Bank dan saudara JALALUDDIN NUR apabila disita rumah 2 unit tersebut dikarenakan kesalahan Tergugat I sendiri yang tidak komitmen atas perjanjian dan kewajiban yang diabaikan dan dikhianati;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata menetapkan empat persyaratan yang harus terpenuhi dalam gugatan berdasarkan PMH, yakni sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan melawan hukum yang dianggap melawan hukum didasarkan pada aturan tertulis dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam masyarakat, termasuk asas kepatutan dan kesusilaan.
- Kesalahan yang dilakukan dengan sengaja atau karena kelalaian, yaitu pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang berlaku.
- Kerugian, terjadi kerugian baik secara materiil (kerugian yang dapat diukur secara nyata) maupun immateriil (kerugian terhadap manfaat atau keuntungan yang dapat diperoleh di masa depan).
- Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian, kerugian yang dialami harus secara langsung disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku.

Penggugat yang mengajukan gugatan berdasarkan PMH harus membuktikan keempat persyaratan tersebut. Jika salah satu persyaratan tidak terpenuhi, pengadilan dapat menolak gugatan tersebut.

Kapan seseorang dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus ada kesalahan, harus ada kerugian yang ditimbulkan, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan, Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II TERGUGAT II menawarkan 2 unit rumah milik Tergugat I yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara kepada PENGGUGAT sebagai jaminan untuk meyakinkan PENGGUGAT untuk kembali memberikan modal tambahan modal sehingga dengan persetujuan Tergugat I terjadilah perikatan jual beli 2 (dua) unit rumah sebagaimana Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 08/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., bukti (P-8) dan Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 09/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., bukti (P-9);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menjaminkan SHM 1020 dan 1038 tersebut ke Bank, namun jumlah pinjaman yang diperoleh hanya sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sedangkan modal yang dibutuhkan sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sehingga Penggugat berinisiatif menggadaikan salah satu rumahnya yang terletak di jalan JL. A.H. Nasution Simpang Pos ;

Menimbang, bahwa setelah uang pinjaman cair lalu diberikan kepada Tergugat I, sejumlah Rp.700.000,000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana

Halaman 44 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



tertuang dalam isi perjanjian yang dibuat tanggal 27 Juni 2023 (vide bukti P-1) dan cicilan pinjaman tersebut akan dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II namun hingga saat ini cicilan pinjaman tersebut tidak pernah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Penggugat merasa dirugikan karena nama baik nya di bank akan rusak dan surat rumah milik Penggugat yang dijaminan di Bank akan terlelang bila hutang pinjaman tidak dilunasi;

Menimbang, bahwa meskipun surat hak milik No. 1020 dan Nomor 1038 telah dipegang oleh Penggugat namun secara faktanya 2 (dua) unit rumah yang menjadi objek tanah terperkara tersebut terletak di Jalan Topaz V No. 13 dan No. 14 Dusun V Desa Sigara-gara Kecamatan Patumbak Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara tersebut tidak bisa dimiliki dan dikuasai secara mutlak oleh Penggugat karena Tergugat I tidak mau mengosongkan isi rumah No. 13 sedangkan untuk rumah No.14 sudah kosong dan ditempati oleh adik ipar Penggugat, hal ini sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 23 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan isi rumah secara sukarela tersebut, Penggugat merasa keberatan dan dirugikan sebaik secara moril maupun materil, hal ini diperkuat dengan bukti P-1 yaitu Surat Pernyataan Perjanjian yang isinya merupakan pernyataan Tergugat I antara lain telah menerima uang sejumlah Rp.700.000,000,00 dari Penggugat, selanjutnya juga disebutkan Tergugat I akan membayar cicilan sejumlah Rp.26.500.000,00 (duapuluh enam juta limaratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat tepat waktu yaitu tanggal 27 setiap bulannya, selanjutnya Tergugat I juga berjanji akan mengosongkan 2 (dua) unit rumah yang telah terletak di Jalan Topaz U Nomor 13 dan Nomor 14 Komplek BPD karena tidak mampu membayar cicilan tersebut dalam tempo waktu 2 (dua) Bulan menunggak berturut-turut;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas, Majelis Hakim menilai Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut karena tanggal perjanjian yang telah dibuat Tergugat I yaitu 23 Juni 2023 sehingga seharusnya mulai tanggal 23 Juli 2024 atau 1 (satu) bulan ke depan Tergugat I sudah harus membayar cicilan pinjaman kepada Penggugat namun nyatanya hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Tergugat I tidak pernah membayar cicilan pinjaman tersebut, sedangkan Penggugat yang menggunakan namanya sebagai peminjam di Bank yang ditagih terus menerus oleh Pihak Bank, hal tersebut mengganggu kenyamanan dan ketenangan dari



Penggugat hal ini diperkuat dengan bukti percakapan melalui whatsapp antara Penggugat dengan T.II vide bukti T.II-8;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat I yang telah berjanji secara tertulis namun tidak dilaksanakan merupakan perbuatan yang dianggap melawan hukum didasarkan pada aturan tertulis dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam masyarakat, termasuk asas kepatutan dan kesusilaan, karena perjanjian yang dibuat Tergugat I dengan Penggugat (vide bukti P-1) tidak dibantah oleh Tergugat I, dikaitkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya" (Azas Pacta Sun Servanda), hal ini juga mengikat bagi Tergugat II, karena Tergugat II lah yang membawa Penggugat kepada Tergugat I (selaku ibu mertua Tergugat II) sehingga terjadilah ikatan perjanjian vide bukti P-1 tersebut diatas dan Tergugat II tidak ada menyangkal isi perjanjian tersebut, terlebih saat ditunjukkan bukti Print out foto, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti P-10, P-11, P-12 dan bukti P-13, yaitu print out foto-foto saat pembuatan dan penandatanganan Perjanjian vide bukti P-1 oleh Tergugat I, dimana Tergugat II juga hadir dan menyaksikan sendiri;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Topaz V No. 13 dan No. 14 Dusun V Desa Sigara-gara Kecamatan Patumbak Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang telah dibeli oleh Penggugat vide bukti P-8 dan P-9, telah **Melanggar** aturan tertulis yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu melanggar poin nomor 7 vide Bukti P-1, hal ini diperkuat dengan keterangan saks Ramadan Syah SP yang Bahwa Penggugat pernah mencoba membicarakan baik-baik tetapi Tergugat I juga tidak mau mengosongkan barang dari objek perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya unsur **Kesalahan** yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah karena dengan sengaja mengulur-ulur waktu untuk melakukan menyerahkan rumah tersebut diatas secara kongkrit dan nyata kepada Penggugat dengan membuat laporan ke Polisi melaporkan PENGGUGAT ke Kepolisian atas tindakan PENGGUGAT untuk menyuruh mengosongkan 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dimana alasan PENGGUGAT namun ternyata laporan TERGUGAT I ditolak oleh kepoilisian karena faktanya rumah tersebut sudah sah dan meyakinkan atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020. Walaupun PENGGUGAT telah berupaya secara kekeluargaan bahkan mengirim somasi kepada TERGUGAT I untuk pengosongan rumah tersebut tetapi tidak dindahkan sehingga **menimbulkan kerugian** baik secara materil karena kehilangan manfaat atau keuntungan yang diharapkan terhadap 2 unit rumah yang menjadi objek perkara karena belum dapat dikuasai secara nyata dan kongkrit maupun moril karena waktu dan pikiran Penggugat tersita untuk menyelesaikan permasalahan ini sehingga Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Topaz V No. 13 dan No. 14 Dusun V Desa Sigara-gara Kecamatan Patumbak Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang telah dibeli oleh Penggugat, sengaja mengulur-ulur waktu untuk melakukan menyerahkan rumah tersebut diatas secara kongkrit dan nyata kepada Penggugat dengan membuat laporan ke Polisi melaporkan PENGGUGAT ke Kepolisian adalah perbuatan yang saling berhubungan yang akhirnya menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga patutlah Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum dari gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum ke 1 (satu) yaitu Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya , oleh karena petitum ini terkait dengan petitum yang lain dan perlu dibuktikan terlebih dahulu maka petitum ini akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa petitum ke- 2 (dua) yang Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini , terhadap Petitum ini Majelis Hakim dari awal pemeriksaan hingga saat ini tidak ada meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) dalam perkara ini terhadap objek perkara, maka petitum ini tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum ke 3 (tiga) Menyatakan perbuatan TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) dan TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) yang telah melakukan perlawanan atas 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai Jaminan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum,

Halaman 47 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di atas dan telah terbukti, maka petitum ini beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 (empat) yang menyatakan Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 tanggal 12-04-2023 yang dibuat oleh RIFKI SURYADI, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang, telah terjadi perpindahan hak milik antara BEAUTY SIREGAR, S.H., menjadi JALALUDDIN NUR, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 dan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 tanggal 12-04-2023 yang dibuat oleh RIFKI SURYADI, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang, telah terjadi perpindahan hak milik antara BEAUTY SIREGAR, S.H., menjadi JALALUDDIN NUR, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 SAH demi hukum;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan dipersidangan bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 08/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., vide bukti P-8 dan Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 09/2023 tanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rifki Suryadi, S.H., M.Kn., vide bukti P-9, adalah bukti otentik karena dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris /PPAT Rifki Suryadi S.H.,M.Kn., sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 ,tentang Jabatan Notaris menentukan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Akta Jual Beli tersebut dibuat sebagai alat bukti sah dari transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam pembelian [tanah](#) atau bangunan perkara Aquo, oleh karena itu petitum tersebut di atas berdasarkan hukum patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum ke-5 (lima) yaitu menghukum TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) DAN TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000, (Satu Juta Rupiah) setiap harinya bilamana TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhadap petitum ini didasarkan pada Kaidah hukum lain tentang uang paksa yang dikutip dalam putusan Mahkamah Agung No. 307K/Sip/1976, tertanggal 7 Desember 1976. Intinya, tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika putusan tersebut

Halaman 48 dari 55 Putusan Nomor 337/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

mempunyai kekuatan yang pasti, dalam perkara ini Majelis hakim tidak melihat baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat tentang tuntutan eksekusi riil, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ini tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum ke-6 (enam) Menghukum Tergugat I (Beauty Siregar, S.H) DAN Tergugat II (Heriza Putra, S.T.) untuk membayar immateril sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), Majelis hakim menilai sebagai berikut : Immaterial menurut terminology hukum (P.P.M.Ranuhandoka B.A) diartikan “tidak bisa dibuktikan” sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Adapun cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Penggugat tidak mengalami kerugian atas hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ke-7 (tujuh) Meletakkan sita jaminan terhadap harta para Tergugat, oleh karena dalam perkara ini tidak disebutkan harta para Tergugat yang mana yang akan disita, sehingga Majelis Hakim menilai Petitum ini tidak beralasan Hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum ke-8 (delapan) “Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada perlawanan untuk itu (uitvoerbaar bij voerraad)”, bahwa mengenai tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya perlawanan, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikeluarkan jika:

- a. gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;

Halaman 49 dari 55 Putusan Nomor 337/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)



- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;
- d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Lebih lanjut dalam Poin 6 dan 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 disebutkan beberapa hal-hal yang perlu diperhatikan ketika ingin melaksanakan putusan serta merta tersebut, yaitu :

1. *Apabila Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama agar Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dilaksanakan, maka permohonan tersebut beserta berkas perkara selengkapnya dikirim ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama disertai pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama yang bersangkutan.*
2. *Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*

Adanya pemberian jaminan tersebut dikuatkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 yang menyebutkan :

*Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyatakan:*

*“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”*

*Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Selanjutnya apabila Majelis akan mengabulkan permohonan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, agar putusan serta merta dapat dikabulkan dan dilaksanakan, maka Penggugat berkewajiban memberikan jaminan yang menutupi nilai barang atau objek perselisihan dengan jumlah yang cukup untuk menutup kerugian yang mungkin diterima oleh tergugat, mengantisipasi apabila dikemudian hari ternyata putusan serta merta tersebut, dianulir oleh putusan pengadilan yang lebih tinggi. Majelis Hakim yang akan mengabulkan permohonan serta merta, juga harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama, yang selanjutnya pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri atau Ketua Pengadilan Agama tersebut, dikirim ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama beserta berkas perkara secara lengkap;

Menimbang, bahwa melihat dari uraian penjelasan diatas Majelis Hakim melihat tuntutan Penggugat belum memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut sehingga petitum ini tidak beralasan hukum dan patutlan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas oleh karena sebagian Petitum dari gugatan Aquo dikabulkan dan selebihnya ditolak maka petitum ke-1 dengan sendirinya tidak beralasan hukum dan patutlan ditolak;

## **DALAM REKOPENSI:**

Menimbang bahwa Penggugat I dr/Tergugat I dk di dalam Jawaban mengajukan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya Penggugat (Rekovensi)/Tergugat I (Konvensi) tidak ada melakukan perbuatan *Melawan Hukum* sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat (Rekovensi)/Penggugat (Konvensi). Justru Tergugat I (Rekovensi)/Penggugat I (Konvensi) yang melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena mengambil paksa 1 unit rumah milik Tergugat – I dk / Penggugat dr dan merusak kunci pintu rumah yang satunya lagi dengan mengganti kunci yang baru adalah perbuatan melawan hukum maka dengan terpaksa Tergugat – I dk / Penggugat dr mengajukan gugatan balik atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat dk/Tergugat dr untuk Menyatakan perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr adalah perbuatan melawan hukum dan Menyatakan Akta Jual Beli No. 08/2023 Tanggal 12 April 2023 terhadap SHM No. 1020/ Desa Sigara-gara dan Akta Jual Beli No. 09/2023 Tanggal 12 April 2023 terhadap SHM No. 1238/Desa Sigara-gara yang dibuat di Kantor Notaris Rifki Suryadi, S.H., M.Kn. PPAT Kab. Deli Serdang dan beserta turutannya yang surat-surat tersebut berada ditangan Penggugat dk/Tergugat dr ataupun orang lain / pihak lain cacat hukum dan tidak

Halaman 51 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



berlaku dan Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk mengembalikan Kedua SHM tersebut yaitu :

1. SHM No. 1238/Desa Sigara-gara seluas 240 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.
2. SHM No. 1020/Desa Sigara-gara seluas 195 M2 yang terletak di Desa Sigara-gara Kec. Patumbak Kab. Deli Serdang Propinsi Sumatera.

Dan sekaligus mengembalikan hak kepemilikannya kepada Tergugat –I dk/Penggugat dr;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dr/Tergugat I dk, terkait dengan alasan Penggugat dr/ Tergugat I dk yang menyatakan tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum Justru Tergugat dr/ Penggugat dk yang melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena mengambil paksa 1 unit rumah milik Tergugat – I dk / Penggugat dr dan merusak kunci pintu rumah yang satunya lagi dengan mengganti kunci yang baru menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah dibuktikan dalam Pokok perkara dan sudah terbukti perbuatan Penggugat dr/Tergugat I dk dan Tergugat II dk telah melakukan perbuatan melawan hukum , sehingga gugatan rekompensi ini tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak sekaligus juga menolak seluruh petitum gugatan Rekompensi Penggugat I dr/Tergugat I dk;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa terkait petitum Penggugat poin 9 yang menuntut Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat berpedoman pada ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR maka biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah dan dalam perkara a quo pada prinsipnya Para Tergugat dk/Penggugat I dr adalah pihak yang kalah oleh sebab itu terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat dk/Penggugat dr yang jumlahnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini ,berdasarkan hal tersebut maka terhadap petitum poin 9 Penggugat adalah beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti lain berupa bukti surat maupun saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat yang tidak dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim dikarenakan menurut pendapat Majelis Hakim tidak mempunyai korelasi dalam pembuktian perkara a quo harus tetap dianggap sebagai satu kesatuan di dalam putusan ini;

Halaman 52 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan Memperhatikan Hukum Acara Perdata Indonesia (HIR)/Rbg, Undang-Undang 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini

## MENGADILI:

### DALAM KOMPENSI

#### Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat I

#### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I (BEAUTY SIREGAR, S.H) dan TERGUGAT II (HERIZA PUTRA, S.T.) yang telah melakukan perlawanan atas 2 unit rumah yang berada di Desa Sigara-gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai Jaminan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 tanggal 12-04-2023 yang dibuat oleh RIFKI SURYADI, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang, telah terjadi perpindahan hak milik antara BEAUTY SIREGAR, S.H., menjadi JALALUDDIN NUR, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 dan Akta Jual Beli Nomor : 09/2023 tanggal 12-04-2023 yang dibuat oleh RIFKI SURYADI, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Deli Serdang, telah terjadi perpindahan hak milik antara BEAUTY SIREGAR, S.H., menjadi JALALUDDIN NUR, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1020 SAH demi hukum dan berkekuatan hukum;
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

### DALAM REKOMPENSI

1. Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat dr/Tergugat I dk untuk seluruhnya;

### DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

1. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.778.000,00 (satu juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 53 dari 55 Putusan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Rabu tanggal 11 September 2024 oleh kami, Dewi Andriyani, S.H., sebagai Hakim Ketua, Endang Sri Gewayanti Latutuaparaya, S.H., M.H. dan Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 20 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 1 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H., dan Morailam Purba, S.H., masing-masing sebagai hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam 337/Pdt.G/2023/PNLbp tanggal 23 September 2024, dan telah diunggah ke Sistem Informasi Peradilan pada hari itu juga dengan dibantu Sylvia Fransisca Hutabarat, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat ataupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Morailam Purba, S.H.,

Dewi Andriyani, S.H.

Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

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

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp	100.000,00;
4. PNBPN .....	:	Rp	10.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp	368.000,00;

Halaman 54 dari 55 Putusan Nomor 337/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

6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp	1.250.000,00;
7. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
Jumlah	:	Rp.	<u>1.778.000,00;</u>

( satu juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu )