



PUTUSAN

NOMOR : 242/PDT/2012/PT-MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI MEDAN, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MARIANA POHAN : Perempuan, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jln. Merak No. 77, Kel. Kenanga Baru, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai PENGUGUAT/PEMBANDING;

MELAWAN :

I. JHONNY SAGALA : Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 56, Kel. Rambung Timur, Kec. Binjai Selatan, Kota Binjai selanjutnya disebut sebagai TERGUGATI-I/TERBANDING-I ;

II. ERNAWATI : Perempuan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 56, Kel. Rambung Timur, Kec. Binjai Selatan, Kota Binjai selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II/TERBANDING-II ;

III. ADIPINEM, SH : Laki-laki, pekerjaan Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Kol. Sugiono No. 18 –B Medan ;selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III/TERBANDING-III ;

IV. FARIDA POHAN : Perempuan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Merak No. 77, Kel. Kenanga Baru, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca dan memperhatikan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Telah membaca dan mempelajari Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan juga Jawaban yang diajukan oleh pihak Tergugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut dibawah ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Surat gugatan Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 18 Desember 2008 No. 36/Pdt.G/2008/PN-Bj yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2007, Tergugat I dan isterinya yaitu Tergugat II telah membuat kesepakatan secara lisan dengan Penggugat, untuk melakukan jual beli atas rumah beserta tanah pertapakannya milik Tergugat I dan II setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol No. 56 Kel. Rambung Timur, Kec. Binjai Selatan Kota Binjai dengan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil oleh Penggugat ;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat melalui Turut Tergugat telah melakukan pembayaran atas rumah beserta tanah pertapakannya tersebut kepada Tergugat I dan II dengan cara mencicil, yaitu cicilan pertama pada tanggal 17 Nopember 2007 sebesar Rp. 258.000.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah), cicilan kedua pada tanggal 27 Nopember 2007 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), cicilan ketiga pada tanggal 26 Desember 2007 sebesar Rp. 242.000.000,- (dua ratus empat puluh dua juta rupiah) dan cicilan keempat (terakhir) pada tanggal 7 April 2008 sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), sehingga lunaslah pembayaran harga rumah beserta tanah pertapakannya tersebut yang keseluruhannya berjumlah Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
3. Bahwa setelah harga rumah beserta tanah pertapakannya tersebut dibayar lunas oleh Penggugat melalui Turut Tergugat, kemudian Tergugat I mengajak Penggugat untuk menghadap kepada Tergugat III guna membuat surat jual beli atas rumah beserta tanah pertapakannya tersebut, namun oleh karena Penggugat sedang berada di Malaysia maka Penggugat memberikan kuasa lisan kepada Turut Tergugat untuk mewakili Penggugat dalam pembuatan akta jual beli atas rumah beserta tanah pertapakannya tersebut ;

4.

Bahwa pada tanggal 15 Mei 2008 Turut Tergugat selaku kuasa lisan dari Penggugat hadir di kantor Tergugat III dengan maksud untuk membuat dan menandatangani akta jual atas rumah beserta tanah pertapakannya tersebut, akan tetapi ternyata akta tersebut diperbuat oleh Tergugat III selaku Notaris bukan akta "Jual Beli" melainkan akta "Perjanjian untuk Menjual dan Membeli" No. 45 tertanggal 15 Mei 2008 ;
Bahwa setelah Turut Tergugat menandatangani akta "Perjanjian untuk Menjual dan Membeli" tersebut, selanjutnya Tergugat III menyerahkan 3 (tiga) Sertifikat Tanah kepada Turut Tergugat yaitu

1. Sertifikat Hak Milik No. 394/Kelurahan Rambung Timur atas nama Tergugat II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertifikat Hak Milik No. 401/Kelurahan Rambung Timur atas nama Tergugat I ;
3. Sertifikat Hak Milik No. 402/Kelurahan Rambung Timur atas nama Tergugat II ;
5. Bahwa selanjutnya Tergugat I menyatakan kepada Turut Tergugat bahwa Tergugat I dapat menguruskan balik nama ketiga sertifikat tersebut dari nama Tergugat I dan Tergugat II ke atas nama Penggugat dengan biaya pengurusan termasuk pajak dan biaya-biaya lainnya keseluruhannya berjumlah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ;
6. Bahwa Turut Tergugat menyetujui tawaran Tergugat I tersebut lalu menyerahkan ketiga sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat I berikut dengan uang sebanyak Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ;
7. Bahwa pada sekitar awal bulan Juni 2008, Tergugat I mengembalikan ketiga sertifikat tanah tersebut kepada Turut Tergugat yang didalamnya masing-masing telah tercatat adanya balik nama ke atas nama Penggugat ;
8. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II, masih menempati rumah beserta tanah pertapakannya yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, maka Penggugat menyuruh Turut Tergugat untuk menjumpai Tergugat I dan II guna membicarakan tentang kapan Tergugat I dan II akan mengosongkan rumah tersebut berikut dengan tanah pertapakannya ;
9. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat ketika mendapat kabar dari Turut Tergugat yang mengatakan bahwa Turut Tergugat tidak berjumpa dengan Tergugat I tapi hanya berjumpa dengan Tergugat II yang mengatakan bahwa dia Tergugat II tidak pernah menjual rumah beserta tanah pertapakannya tersebut kepada Penggugat ;
- 10.

Bahwa mendengar kabar dari Turut Tergugat tersebut Penggugat menjadi terkejut dan selanjutnya meminta kuasa hukumnya untuk mengecek keabsahan ketiga sertifikat tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Binjai ;

Bahwa setelah Kuasa hukum Penggugat menanyakan keabsahan ketiga sertifikat tanah tersebut dan melakukan cek bersih ke Kantor Pertanahan Kota Binjai, ternyata ketiga Sertifikat tanah tersebut bukan produk Kantor Pertanahan Kota Binjai ;

Bahwa Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan secara musyawarah perdamaian, namun Tergugat I dan II tidak mengindahkannya, sehingga terpaksa Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Binjai ;

Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat ditarik ke dalam arus perkara ini adalah oleh karena Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat ikut terlibat langsung dalam proses jual beli rumah beserta tanah pertapakannya milik Tergugat I dan II kepada Penggugat yang bermuara kepada diserahkannya 3 (tiga) sertifikat tanah yang kiranya bukan merupakan produk Kantor Pertanahan Kota Binjai oleh Tergugat I kepada Penggugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menyerahkan 3 (tiga) sertifikat tanah, yaitu : 1. Sertifikat Hak Milik No. 394/Kelurahan Rambung Timur., 2. Sertifikat Hak Milik No. 401/Kelurahan Rambung Timur, dan 3. Sertifikat Hak Milik No. 402/Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rambung Timur kepada Penggugat yang mana ternyata ketiga sertifikat tanah tersebut bukan merupakan produk Kantor Pertanahan Kota Binjai adalah jelas merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah membawa kerugian kepada Penggugat ;

Bahwa perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut bukan saja semata-mata merupakan tanggung jawab Tergugat I, akan tetapi Tergugat II dan Tergugat III juga harus ikut bertanggung jawab ;

Bahwa pertanggung jawaban Tergugat II dan Tergugat III adalah oleh karena Tergugat II hadir di hadapan Tergugat III ketika dilakukan pembuatan akta Perjanjian untuk menjual dan membeli Nomor 45 tertanggal 15 Mei 2008, dan Tergugat III telah pula melihat dan mempelajari ketiga sertifikat tanah tersebut ;

Bahwa oleh karena adanya perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah dirugikan sebanyak Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) sebagai pelunasan harga rumah berikut tanah pertapakannya, ditambah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sebagai biaya pengurusan dan balik nama untuk ketiga sertifikat tanah tersebut di atas, sehingga keseluruhannya berjumlah Rp. 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah), untuk itu memerintahkan Tergugat I dan II untuk segera mengosongkan bangunan dan tanah perkara tersebut, agar adanya kepastian hukum demi terciptanya rasa keadilan bagi Penggugat dan ditambah lagi dengan kerugian immaterial karena kekecewaan Penggugat atas adanya perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut di atas yang menyebabkan hingga saat sekarang ini Penggugat tidak dapat menikmati haknya atas rumah beserta tanah pertapakannya tersebut yang diperkirakan adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa oleh karena Tergugat I menerima dari Penggugat uang sebanyak Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) sebagai pelunasan harga rumah berikut tanah pertapakannya dan uang sebanyak Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sebagai biaya pengurusan dan balik nama tiga sertifikat tanah yang ternyata hasilnya bukan produk Kantor Pertanahan Kota Binjai, maka apabila Tergugat I tidak mengembalikan uang sebanyak Rp. 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) atau tidak pula mau menyempurnakan jual beli atas bangunan rumah berikut tanah pertapakannya tersebut di atas sebagaimana menurut ketentuan hukum yang berlaku dan mengosongkannya sehingga Penggugat dapat menguasai dan menempatinnya, maka Tergugat I dan Tergugat II adalah patut dan beralasan hukum untuk dikenakan uang paksa atau dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) per hari yang harus dibayarnya kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai hingga terlaksananya pengembalian uang tersebut atau disempurnakannya jual beli di hadapan PPAT ;

Bahwa untuk terjaminnya hasil gugatan Penggugat di kemudian hari, sebelum perkara ini memperoleh putusan akhir, berkenan adanya Pengadilan menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan II, yang untuk sementara ini Penggugat mohonkan adalah atas :

1. Sebuah rumah setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol No. 56 Kel. Rambung Timur, Kec. Binjai Selatan Kota Binjai berikut tanah pertapakannya yang terdiri dari :

1.1 Tanah Hak Milik No. 394/Kelurahan Rambung Timur ;

1.2. Tanah