



PUTUSAN

Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. TARUN BALRAM BUDHRANI, Pemegang Identitas Nomor 3171051702900004, Lahir di Jakarta Tanggal 17 Pebruari 1990, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jakarta Pusat, Cempaka Putih Tengah I/19 K, RT/RW 010/005, Kelurahan Cempaka Putih Timur Kecamatan Cempaka Putih, sebagai Penggugat I;

2. KISHORE T. BUDHRANI, Pemegang Identitas Nomor 3171052505610010, Lahir di Jakarta Tanggal 25 Mei 1961, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jakarta Pusat, Cempaka Putih Tengah I/19 K, RT/RW 010/005, Kelurahan Cempaka Putih Timur Kecamatan Cempaka Putih, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parluhutan Situmorang, S.H., dan Summerson Immanueli Giawa, S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Luhut Situmorang, S.H & Partners, beralamat di Komp. Classic II Jalan Abdul Hakim No. 77, Setia Budi, Tanjung Sari, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2022;

Lawan:

1. KURNIA, Pemegang Identitas Nomor 1271102506870001, Lahir di Medan Tanggal 25 Juni 1987, beralamat di Jalan Medan Area Selatan No. 295 A Kelurahan Sukaramai I Kecamatan Medan Area Kota Medan, sebagai Tergugat;

2. SYAFIL WARMAN, S.H., Notaris Medan, beralamat di Jalan Brigjend Katamso No. 39-D Medan, sebagai Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn



3. KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, beralamat di Jalan STM, Sitirejo II Kecamatan Medan Amplas Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, sebagai Turut Tergugat II;

Dalam hal ini Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada Elsaria Tarigan, S.H., Husnen, Abdul Malik, S.H., Hendra, Novie Syafrina Siahaan, S.H., Chairunnisa Fitri Siregar, S.H., dan Putri Nadhira, S.H., kesemuanya Pedawai pada Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 181/SKu-12.71.MP.02/IV/2002 tanggal 26 April 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pengugat;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 April 2022 dalam register Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 3 Desember 2012 Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat II sejumlah uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang telah diterima melalui rekening Bank Mandiri Ac. No 106-00-1045040-4 an. Muliono dengan tujuan uang tersebut dipinjam oleh Tergugat I kepada Penggugat II untuk keperluan tambahan modal usaha, dan pinjaman tersebut diperkuat dengan bukti kuitansi tanggal 3 Desember 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan diserahkan kepada Penggugat II;
2. Bahwa pinjaman uang tersebut dalam bentuk titipan uang dan Tergugat I berjanji untuk mengembalikan seluruh uang yang telah ia terima kepada Penggugat II sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) pada tanggal 03 Juni 2013;
3. Bahwa, uang tersebut tidak kunjung di kembalikan kepada Penggugat II, Tergugat I selalu beralasan bahwa usaha sedang macet dan Tergugat I selalu dengan bujuk rayu untuk mengulur ulur pengembalian uang tersebut;



4. Bahwa kemudian sekitar tanggal 30 Oktober 2018, Tergugat I kembali mendatangi Penggugat I untuk kembali memohon agar Penggugat I memberikan waktu atas pelunasan uang yang ia pinjam sebelumnya dan sekaligus memohon tambahan pinjaman sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) lagi, namun karena pada saat itu Penggugat II sedang tidak memiliki uang maka ia meminta kepada saudaranya Penggugat I untuk mengajak kerjasama memberikan bantuan pinjaman kepada Tergugat I, dan akhirnya Penggugat I bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat I, dimana Tergugat I bersedia menyerahkan jaminan atas pengembalian uang tersebut berupa :

- Surat kios pusat pasar Medan lantai 2 No. 1001;
- Surat kios pusat pasar Medan lantai 2 No. 1002;
- Surat kios pusat pasar Medan lantai 2 No. 1003;
- Surat kios pusat pasar Medan lantai 2 No. 1004;
- Surat kios central pasar Medan lantai 1 Blok I No. 86-87;
- Sertipikat Rumah yang beralamat di Jl. M Yakub No. 8A Medan;

Dengan janji Tergugat I akan mengembalikan uang tersebut pada tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada tanggal 29 Maret 2019 sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Dan janjia tersebut sebagaimana tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Kurnia tanggal 30 Oktober 2018;

5. Bahwa sampai dengan jatuh tempo atas janji yang dibuat oleh Tergugat I kepada Para Penggugat tidak kunjung dibayarkan, maka Tergugat I membuat kembali kesepakatan untuk menyelesaikan hutang piutangnya kepada Para Pengugat;

Bahwa Tergugat dengan sukarela menyerahkan berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan berdasarkan SHM No. 1336 a.n. Tarun Balram Budhrani (lt 55 M2) dan SHM No. 01317 seluas 134 M2 a.n. Tarun Balram Budhrani dihargai oleh Tergugat I senilai Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl. M Yakub No. 8 Medan Perjuangan senilai Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 buah ruko di pusat pasar di harga masing masing Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan dengan total sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

6. Bahwa selanjutnya untuk melunasi hutangnya dengan cara menyerahkan objek jaminan secara sukarela Tergugat I mengadakan perikatan jual beli atas objek yang terletak di Jalan M Yakub No 8 Medan berdasarkan SHM No 143/Sei Kera Hilir II, berdasarkan Akte Jual Beli No. 143/2020 tanggal 25 Nopember 2020 yang dibuatkan oleh Notaris Syafi Warman, SH selaku PPAT dan saat ini kepemilikan atas objek tersebut telah di baliknamakan ke atas nama Penggugat I;

7. Bahwa selanjutnya Tergugat I menyerahkan secara suka rela objek jaminan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan berdasarkan SHM No. 01317, seluas 134 M2, untuk dibaliknamakan keatas nama Penggugat I Tarun Balram Budhrani untuk selanjutnya peralihan hak milik tersebut didasarkan kepada Akte Jual Beli No. 55/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH selaku PPAT, dan saat ini dokumen SHM atas objek tersebut telah di baliknamakan kepada Penggugat I;

8. Ironisnya bahwa Akte jual tersebut

9. Bahwa kemudian diketahui adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam mengalihkan objek jaminan pelunasan hutang kepada Para Penggugat, atas objek yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan, setelah peralihan berdasarkan Akte Jual Beli No. 55/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH selaku PPAT di dapati atas sebidang tanah dan bangunan tersebut terdapat lebih dari 1 (satu) SHM, bahwa objek yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat hanya ruang tamu, sedangkan bangunan/ruangan lainnya ternyata berdiri sendiri SHM nya masih menjadi kepemilikan Tergugat I;

10. Bahwa atas hal tersebut Para Penggugat merasa sangat tertipu oleh proses peralihan/penyerahan objek jaminan atas pelunasan hutang dari Tergugat I kepada Para Penggugat yang nota bene Turut Tergugat I seharusnya selaku Pejabat Publik yang berwenang mengeluarkan dokumen transaksi jual beli tanah menganalisa objek perjanjian malah seolah olah berperan serta turut membantu penyelundupan identitas kepemilikan atas objek tanah;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



11. Bahwa, oleh karena Para Penggugat menyakini bahwa SHM yang di jual beli kan sebagai bentuk pelunasan hutang Tergugat I adalah satu hamparan/ satu bidang tanah dan bangunan yang memiliki satu dokumen SHM, yang terletak di Jalan Medan Area Selatan 295A namun ternyata di dalam satu bangunan rumah terdapat 3 (tiga) sertipikat hak milik yang berbeda beda, dimana garasi satu sertipikat, ruang tamu satu sertipikat, dapur satu sertipikat, dan halaman belakang satu sertipikat. Dan jelas hal itu tidak masuk akal, dan perlu dipertanyakan kepada Turut Tergugat I bagaimana ia dapat menerbitkan/ mengurus dokumen dokumen atas objek tersebut. Dan oleh karena itu perlu dan patut dicurigai adanya unsur manipulatif bekerjasama dengan Tergugat I;

12. Bahwa dokumen sertipikat hak milik yang terletak di Jalan Medan Area Selatan 295A tersebut antara lain :

- SHM No. 01336 An. Kurnia seluas 55M²;
- SHM No. 01317 An Kurnia seluas 134 M² saat ini telah di baliknamakan kepada Penggugat I;

Bahwa sertipikat tersebut sengaja dipecahkan, yang nota bene sebelumnya satu rumah dan bangunan tersebut menjadi satu SHM yaitu SHM No. 218 berdasarkan Penunjuk No. 21537/2007. Sehingga jelas penyerahan dari Tergugat I kepada Para Pengugat atas pelunasan hutang bernuansa manipulatif;

13. Bahwa Turut Tergugat I diduga melakukan manipulatif pengurusan balik nama SHM tersebut di lihat dari bukti tanda terima, pada poin 6 Turut Tergugat I menerangkan bahwa SHM yang dibaliknamakan kepada Penggugat I adalah SHM No. 01336/ Sukaramai seluas 55 M², sedangkan pada faktanya SHM yang di baliknamakan kepada Penggugat I adalah SHM No. 01317;

14. Bahwa terhadap objek yang diserahkan secara sukarela tersebut jelas sama sekali tidak memenuhi pelunasan hutang dari Tergugat I yang ditotal sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), penyerahan objek di Jalan M Yakub hanya memenuhi pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sehingga masih bersisa hutang dari Tergugat I kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah);



15. Bahwa akibat tindakan manipulatif menyerahkan SHM No, 01317 kepada Para Penggugat melalui jual beli sehingga secara keseluruhan objek tanah dan bangunan satu bidang tidak dapat dikuasai oleh Para Penggugat untuk pelunasan hutang dari Tergugat I yang masih bersisa Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) lagi;

16. Bahwa awalnya Tergugat II menjanjikan menyerahkan sebidang objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan 295A adalah sebagai satu objek (tidak terpisah pisah) sehingga Para Penggugat terkelabui dan melaksanakan akad jual beli atas objek yang dikira untuk seluruh tanah bangunan satu hamparan, namun setelah di teliti hanya ruang tamu yang dijual, jelas hal ini merupakan jual beli manipulatif dalam kerangka menyelundupkan kedudukann Tergugat I untuk melunasi hutangnya;

17. Bahwa atas pemecahan SHM tersebut Para Penggugat ketahui setelah Para Penggugat hendak melakukan penguasaan fisik atas objek dan bangunan, kemudian Tergugat I baaru menjelaskan bahwa yang diserahkan untuk pelunasan hutangnya bukanlah seluruh tanah dan bangunan melainkan hanya ruang tamu, oleh karena perbuatan memanupulasi pengembalian hutang yang dilakukan Tergugat I Para Penggugat merasa sangat dirugikan. Bagaimana mungkin transaksi jual beli tanah untuk seamparan bidang tanah bangunan dilakukan hanya menjual objek yang berada di tengah tengah bangunan objek tersebut, jelas tidak masuk logika;

18. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang bekerjasama dengan Turut Tergugat I jelas sangat merugikan Para Penggugat, dimana atas perbuatan tersebut Para Pengggugat tidak dapat menerima pengembalian atas hutang dari Tergugat I yang masih bersisa sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah);

19. Bahwa syarat sah nya perjanjian sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, menyebutkan :

- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu hal tertentu;
- suatu sebab yang halal;



mengacu kepada syarat perjanjian tersebut diatas maka jelas perbuatan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dimana hukum, karena pada faktanya Tergugat I jelas telah menerima uang dan ada janji untuk mengembalikan sejumlah uang yang ia telah terima. Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk menetapkan perikatan hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan berharga di hadapan hukum;

20. Bahwa Tergugat I secara nyata telah meminjam uang dari Para Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan telah di lakukan pengembalian sehingga masih bersisa hutang dari Tergugat I sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah), Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk menetapkan sisa perikatan hutang Tergugat I sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah);

21. Bahwa Tergugat I telah melaksanakan sebagian pelunasan hutang piutangnya melalui penyerahan secara sukarela objek tanah dan bangunan yang tertuang di dalam:

- Akte Jual Beli No. 143/2020 tanggal 25 Nopember 2020 atas SHM No 143/Sei Kera Hilir II yang terletak Jalan M Yakub No 8 Medan, yang dibuatkan oleh Notaris Syafil Warman, SH selaku PPAT;
- Akte Jual Beli No. 55/2019 tanggal 21 Maret 2019 atas SHM No. 01317 yang terletak Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan, setelah peralihan berdasarkan yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH selaku PPAT;

Telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk menetapkan akte jual beli No. 143/2020 tanggal 25 Nopember 2020 dan akte jual beli No. 55/2019 tanggal 21 Maret 2019 antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I adalah sah dan berharga di hadapan hukum;



22. Bahwa objek jaminan pengembalian hutang sebagaimana diperjanjian yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan yaitu SHM No. 01317 seluas 134 M², SHM No. 01336 seluas 55 M², Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk menetapkan objek jaminan pelunasan hutang Tergugat I kepada Para Penggugat adalah berupa objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M², SHM No. 01336 seluas 55 M²;

23. Bahwa Menurut Yahya Harahap (1986), wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur/terhutang untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak;

24. Bahwa atas lalainya Tergugat I membayar hutangnya dan upaya Tergugat I yang gagal atas pengembalian sisa hutang dengan menyerahkan 2 (dua) buah SHM tersebut diatas, namun ternyata untuk satu bidang objek yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan belumlah sempurna dilaksanakan karena masih ada dua sertifikat lagi yang harus diserahkan agar penyerahan objek jaminan pelunasan hutang dianggap sempurna menjadi satu bahagian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan, Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan Tergugat I telah ingkar janji (wanprestasi);

25. Bahwa oleh karena Tergugat I telah ingkar janji (wanprestasi), Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek jaminan pelunasan hutang berupa objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M², SHM No. 01336 seluas 55 M²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa oleh karena objek jaminan pelunasan hutang berupa objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2, telah diserahkan kepada Para Penggugat, Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini memerintahkan Tergugat I untuk segera seketika mengosongkan objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2;

27. Bahwa oleh karena peralihan kepemilikan diperlukan pendaftaran kembali ke pada Kantor pertanahan maka beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencatatkan peralihan kepemilikan kepada Para Penggugat;

28. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pelaksanaan peralihan kepemilikan dalam rangka pelunasan hutang Tergugat I kepada Para Penggugat Maka oleh karena itu beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan (conserve beslag) diatas objek jaminan pelunasan hutang berupa objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2;

29. Bahwa akibat kelalaian Tergugat I melakukan pelunasan hutangnya jelas menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat secara materil, walaupun Tergugat I telah melaksanakan sebahagian pelunasan hutang yang jika dirinci sebagai berikut:

- Penyerahan aset tanah dan bangunan yang terletak di jalan M Yakub No. 8 Medan, di hargai sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Penyerahan aset tanah bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan termasuk SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2, di hargai/taksiran sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

Sehingga total kedua aset tersebut sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah), dan masih ada kekurangan sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn



30. Bahwa kerugian tersebut diatas belum termasuk kerugian kerugian yang timbul akibat lalainya Tergugat termasuk upaya hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat untuk melakukan penagihan pelunasan hutang kepada Para Tergugat yang jika dihitung mencapai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); Maka untuk itu kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menetapkan kerugian dari Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

31. Bahwa atas kerugian yang diderita oleh Para Pengggat diatas Maka beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat I melakukan pembayaran rill kepada Para Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (satu miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan uraian uraian Para Penggugat diatas, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim Yang memeriksa dan Mengadili perkara *aquo*, menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan perikatan hutang piutang antara Para Pengugat dengan Tergugat I adalah sah dan berharga di hadapan hukum;
3. Menetapkan sisa perikatan hutang Tergugat I sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah);
4. Menetapkan akte jual beli No. 143/2020 tanggal 25 Nopember 2020 dan akte jual beli No. 55/2019 tanggal 21 Maret 2019 antara Para Pengugat dengan Turut Tergugat I adalah sah dan berharga di hadapan hukum;
5. Menetapkan objek jaminan pelunasan hutang Tergugat I kepada Para Penggugat adalah berupa objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2;
6. Menyatakan sah dan berlaku sita jaminan terhadap objek perkara;
7. Menyatakan Tergugat I telah ingkar janji (wanprestasi);
8. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek jaminan pelunasan hutang berupa objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2;



9. Memerintahkan Tergugat I untuk segera seketika mengosongkan objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2 Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencatatkan peralihan kepemilikan kepada Para Penggugat;

10. Meletakkan sita jaminan (conserveitoir beslaag) diatas objek jaminan pelunasan hutang berupa objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Medan Area Selatan No. 295A Sukaramai I Medan yang terdiri atas SHM No. 01317 seluas 134 M2, SHM No. 01336 seluas 55 M2;

11. Menetapkan kerugian dari Para Penggugat adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

12. Menghukum Tergugat I melakukan pembayaran rill kepada Para Penggugat sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

Atau setidaknya tidaknya dalam peradilan yang mulia mohon pertimbangannya untuk memberikan putusan yang seadil adilnya. (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tentukan, Para Penggugat dan Turut Tergugat II telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, Tergugat hadir dan menghadap sendiri. Sedangkan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juli 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Total hutang saya kepada Penggugat I pada saat itu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
2. Rincian dari hutang saya adalah sebagai berikut :



1. Hutang yang pertama saya terima sekitar tahun 2012 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikenakan bunga 2% per bulan, karena dipinjam pada tanggal 10, maka bunga dibayar pada tanggal 10 tiap bulan senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Bunga tetap saya bayar hingga tanggal 10 September 2018;
2. Hutang yang kedua sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dikenakan bunga 2% per bulan, karena dipinjam pada tanggal 25, maka bunga dibayar pada tanggal 25 tiap bulan senilai Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah). Bunga tetap saya bayar hingga tanggal 25 Agustus 2018;
3. Hutang yang ketiga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dikenakan bunga 2,5% per bulan, karena dipinjam pada tanggal 25, maka bunga dibayar pada tanggal 25 tiap bulan senilai Rp. 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah). Bunga tetap saya bayar hingga tanggal 25 Agustus 2018;
3. Dapat saya informasikan bahwa pada tanggal 16 Juni 2018 (2 Syawal 1439 H) saya dan keluarga mengalami kecelakaan mobil di jalan Jenderal Sudirman tepatnya di simpang rumah dinas walikota Medan, yang ditangani oleh Polsek Medan Baru (terlampir). Hal ini mengakibatkan saya tidak bisa lagi menjalankan usaha dan membayar bunga atas pinjaman saya, maka dari itu saya meminta kepada Penggugat I untuk dapat membayar hutang saya dengan menyerahkan 3 Sertifikat SHM yang saya miliki, dan Penggugat I telah menerimanya. yang penyerahannya dilakukan di kantor Notaris Syafil Warman, SH. Dan dibuatkan 3 (Tiga) lembar kwitansi dengan nilai total Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk pembayaran hutang ini. Dengan perincian adalah:
 1. Kwitansi I (pertama) tanggal 30 Oktober 2018 senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (terlampir);
 2. Kwitansi II (kedua) tanggal 29 Juni 2019 senilai Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) (terlampir);
 3. Kwitansi III (ketiga) tanggal 29 Juni 2019 senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) (terlampir);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pada tanggal 30 Oktober 2018 dibuat Akte Pengikatan Jual Beli No. 79/2018 yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH,. Maka dibuatlah kwitansi I (pertama) senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan dibuat juga Akta Pengakuan Hutang No. 80/2018 sebagai sisa hutang saya senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH.(terlampir);

5. Bahwa hutang tersebut telah saya lunasi dengan memberikan 3 sertifikat SHM dan sertifikat tersebut saat ini sudah dialihkan menjadi nama Penggugat I yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH., saya juga ada mengembalikan barang dagangan aksesoris wanita seperti gelang, cincin, kalung, bros sebanyak 84 (delapan puluh empat) kardus senilai Rp. 1.050.637.000 (satu milyar lima puluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) bukti faktur (terlampir), dan bukti pengiriman sebanyak 3 (tiga) kali pengiriman melalui indah cargo (terlampir);

6. Data 3 sertifikat SHM itu adalah:

1. SHM No. 143/Sei Kerah Hilir II yang terletak di Jalan M Yakub No 8A, Medan. (terlampir), terdapat Akte Pengikatan Jual Beli No. 79/2018 tanggal 30 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH. (terlampir);

2. SHM No. 1317/Sukaramai I yang terletak di Jalan Medan Area Selatan, Medan. (terlampir), Akta Jual Beli No. 55/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH.;

3. SHM No. 1336/Sukaramai I yang terletak di Jalan Medan Area Selatan, Medan. (terlampir), Akta Jual Beli No. 143/2020 tanggal 25 November 2020 yang dibuat oleh Notaris Syafil Warman, SH.;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*).

- Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dijelaskan Para Penggugat di dalam gugatannya adalah pada dasarnya tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat kepada Para Penggugat;



- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 14 yang pada pokoknya menyatakan “Bahwa, oleh karena Para Penggugat meyakini bahwa SHM yang di jual belikan sebagai bentuk pelunasan hutang Tergugat adalah satu hamparan/satu bidang tanah dan bangunan yang memiliki satu dokumen SHM, yang terletak di Jalan Medan Area Selatan 295A namun ternyata di dalam satu bangunan rumah terdapat 6 (enam) sertifikat hak milik yang berbeda beda, dimana garasi satu sertifikat, ruang tamu satu sertifikat, dapur satu sertifikat, dan halaman belakang satu sertifikat. Dan jelas hal itu tidak masuk akan, dan perlu dipertanyakan kepada Turut Tergugat bagaimana ia dapat menerbitkan/mengurus dokumen dokumen atas objek tersebut. Dan oleh karena itu perlu dan patut dicurigai adanya unsur manipulatif kerjasama Antara Turut Tergugat dengan Tergugat;
- Bahwa berdasarkan dalil gugatan diatas dan seluruh dalil gugatan, Para Penggugat selalu menyebutkan Turut Tergugat, yang dimana Turut Tergugat II tidak memahami Turut Tergugat mana yang didalilkan oleh Para Penggugat, sehingga kaburlah gugatan Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat terkesan menuduh Turut Tergugat II karena ketidakpahaman Para Penggugat dalam prosedur administrasi pertanahan. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Bagian Ketiga belas Pasal 133, yaitu :
 - (1). Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan:
 - sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - identitas pemohon;
 - persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.
 - (3). Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;



(6). Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru;

Sehingga berdasarkan peraturan di atas, tidak terdapat manipulatif atau apapun seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat II dan terkesan mengada-ada;

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 poin 16 yang pada pokoknya menyatakan "Bahwa Turut Tergugat diduga melakukan manipulatif pengurusan balik nama SHM tersebut di lihat dari bukti tanda terima, pada poin 6 Turut Tergugat menerangkan bahwa SHM yang di baliknamakan kepada Penggugat I adalah SHM No. 01336/Sukaramai seluas 55M2, sedangkan pada faktanya SHM yang dibaliknamakan kepada Penggugat I adalah SHM No. 01317;
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan Hak Milik, atas obyek perkara *a quo* dimana Sertipikat Hak Milik No. 218/Sukaramai I semula terdaftar atas nama Doktorandus Haji Amir Faisal berdasarkan Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop. Sum. Utara di Medan No. SK.1872/HM/22.01/1998 tanggal 11-03-1998, No. Urut 11, dengan penerbitan sertipikat tanggal 26-05-1998, kemudian terjadi peralihan hak ke atas nama Kurnia berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 05-05-2007 yang disahkan dan dibenarkan oleh Sofyan Siregar, Kepala Kelurahan Sukaramai-I No. 474.3/14/SK-I/V/2007 dan diketahui oleh Camat Medan Area dan berdasarkan Surat Pembagian tanggal 29-05-2007 yang disahkan Lurah Sukaramai I dan diketahui Camat Medan Area, kemudian tanggal 13-03-2018 Hak Milik No. 218/Sukaramai I tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu hak milik No. 1316 s/d 1317/Kelurahan Sukaramai I;



- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, atas obyek perkara *a quo* dimana Sertipikat Hak Milik No. 1316/Sukaramai I terdaftar atas nama Kurnia berasal Pemecahan bidang Hak Milik No. 218 (Pemecahan di atas namanya sendiri), dengan penerbitan sertipikat tanggal 13-03-2018. Kemudian tanggal 07-05-2019 Hak Milik No. 1316/Sukaramai I tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu hak milik No. 1335 s/d 1338/ Kelurahan Sukaramai I;
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, atas obyek perkara *a quo* dimana Sertipikat Hak Milik No. 1336/Sukaramai I, semula terdaftar atas nama Kurnia berasal Pemecahan bidang Hak Milik No. 1316 (pemecahan diatas namanya sendiri), dengan penerbitan sertipikat tanggal 07-05-2019, kemudian terjadi peralihan ke atas nama Tarun Balram Budhrani berdasarkan Akta Jual Beli No. 134/2020 tanggal 30-10-2020 yang dibuat oleh Syafil Warman, SH, selaku PPAT;
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, atas obyek perkara *a quo* dimana Sertipikat Hak Milik No. 1317/Sukaramai I semula terdaftar atas nama Kurnia berasal Pemecahan bidang Hak Milik No. 218 (Pemecahan di atas namanya sendiri), dengan penerbitan sertipikat tanggal 13-03-2018. Kemudian terjadi peralihan ke atas nama Tarun Balram Budhrani berdasarkan Akta Jual Beli No. 55/2019 tanggal 21-03-2019 yang dibuat oleh Syafil Warman, SH, selaku PPAT;
- Sehingga terbantahkan dalil gugatan Para Penggugat di atas, yang membuat kaburnya (obscur libel) gugatan Para Penggugat dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT II diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

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

2. Tentang Eksepsi Domini.

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 poin 15 “Bahwa dokumen sertipikat hak milik yang terletak di Jalan Medan Area Selatan 295 A tersebut antara lain :

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 515 An. Kurnia seluas 411 M2;
- SHM No. 01336 An. Kurnia seluas 55 M2 saat ini telah;
- SHM No. 01317 An. Kurnia seluas 134 M2 saat ini telah di baliknamakan kepada Penggugat I;

Bahwa sertipikat tersebut sengaja dipecahkan, yang nota bene sebelumnya satu rumah dan bangunan tersebut menjadi satu SHM yaitu SHM No. 218 berdasarkan Penunjuk No. 21537/2007. Sehingga jelas penyerahan dari Tergugat kepada Para Penggugat atas pelunasan hutang bernuansa manipulatif”;

- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan, atas obyek perkara *a quo* dimana Sertipikat Hak Milik 515/Sukaramai I semula terdaftar atas nama Doktorandus Haji Amir Faisal, kemudian telah ada proses pemeliharaan data yaitu pemindahan hak berdasarkan Warisan beralih kepada Kurnia berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 05-05-2007 yang disahkan dan dibenarkan oleh Syofyan Siregar Kepala Kelurahan Sukaramai-I No: 474.3/14/SK-I/V/2007 dan diketahui oleh Camat Medan Area dan Berdasarkan Surat Pembagian tanggal 29-05-2007 yang disahkan oleh Lurah Sukaramai-I dan diketahui oleh Camat Medan Area, kemudian terjadi pemeliharaan data yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli beralih kepada Muhammad Hardy Syahputra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 668/2018 tanggal 19-12-2018 yang dibuat oleh Liena Rimbawan, SH selaku PPAT;
- Bahwa berdasarkan data tersebut, jelas nama yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik No. 515/Sukaramai I adalah nama orang lain yaitu Muhammad Hardy Syahputra;
- Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan terbantahkan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sehingga yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat *a quo*;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas dan terbukti bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas objek perkara *a quo*. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan terbantahkan dalam mengajukan tuntutan hukum atas objek perkara tersebut, sehingga patut dan beralasan Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Tentang gugatan kurang pihak.

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 poin 15 "Bahwa dokumen sertifikat hak milik yang terletak di Jalan Medan Area Selatan 295 A tersebut antara lain :
 - SHM No. 515 An. Kurnia seluas 411 M2;
 - SHM No. 01336 An. Kurnia seluas 55 M2 saat ini telah;
 - SHM No. 01317 An. Kurnia seluas 134 M2 saat ini telah di baliknamakan kepada Penggugat I;

Bahwa sertifikat tersebut sengaja dipecahkan, yang nota bene sebelumnya satu rumah dan bangunan tersebut menjadi satu SHM yaitu SHM No. 218 berdasarkan Penunjuk No. 21537/2007. Sehingga jelas penyerahan dari Tergugat kepada Para Penggugat atas pelunasan hutang bernuansa manipulatif"

- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan, atas obyek perkara *a quo* dimana Sertipikat Hak Milik 515/Sukaramai I semula terdaftar atas nama Doktorandus Haji Amir Faisal, kemudian telah ada proses pemeliharaan data yaitu pemindahan hak berdasarkan Warisan beralih kepada Kurnia berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 05-05-2007 yang disahkan dan dibenarkan oleh Syofyan Siregar Kepala Kelurahan Sukaramai-I No: 474.3/14/SK-I/V/2007 dan diketahui oleh Camat Medan Area dan Berdasarkan Surat Pembagian tanggal 29-05-2007 yang disahkan oleh Lurah Sukaramai-I dan diketahui oleh Camat Medan Area, kemudian terjadi pemeliharaan data yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli beralih kepada Muhammad Hardy Syahputra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 668/2018 tanggal 19-12-2018 yang dibuat oleh Liena Rimbawan, SH selaku PPAT. Bahwa berdasarkan data tersebut, jelas nama pemegang terakhir Sertipikat Hak Milik No. 515/Sukaramai I adalah Muhammad Hardy Syahputra;



- Bahwa dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutsertakan Muhammad Hardy Syahputra selaku pemegang hak Sertipikat Hak Milik No. 515/Sukaramai I sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa benar Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik 515/Sukaramai I semula terdaftar atas nama Doktorandus Haji AMIR FAISAL, kemudian telah ada proses pemeliharaan data yaitu pemindahan hak berdasarkan Warisan beralih kepada Kurnia berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 05-05-2007 yang disahkan dan dibenarkan oleh Syofyan Siregar Kepala Kelurahan Sukaramai-I No: 474.3/14/SK-IV/2007 dan diketahui oleh Camat Medan Area dan Berdasarkan Surat Pembagian tanggal 29-05-2007 yang disahkan oleh Lurah Sukaramai-I dan diketahui oleh Camat Medan Area, kemudian terjadi pemeliharaan data yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli beralih kepada Muhammad Hardy Syahputra berdsarakan Akta Jual Beli Nomor 668/2018 tanggal 19-12-2018 yang dibuat oleh Liena Rimbawan, SH selaku PPAT, sesuai dengan Surat Ukur Nomor: 00400/Sukaramai I/2000 tanggal 21 Januari 2000 seluas 411 M2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat dengan jelas tidak memiliki kapasitas dalam kedudukannya untuk mengklaim obyek perkara dimana diatasnya jelas telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 515/Sukaramai I yang terdaftar atas nama Muhammad Hardy Syahputra yang tercatat pada data Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, sehingga Penggugat merupakan orang yang tidak berhak dan tidak memiliki kedudukan hukum dan Persona Standi In Judicio. Dengan demikian gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk mengajukan tuntutan hukum atas obyek perkara tersebut, sehingga patut dan beralasan Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

5. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan, peralihan, pencatatan hak tanggungan atas obyek perkara a quo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku Undang-Undang No. 5 Tahun 1960/ tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga proses penerbitan dan pemeliharaan terhadap Sertipikat a quo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan kecermatan dan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, oleh karena itu tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Sertipikat a quo batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;

III. PETITUM

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

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Turut Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*).
2. Tentang eksepsi *domini*.
3. Tentang gugatan kurang pihak.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari alasan-alasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II dalam eksepsi tersebut, ternyata alasan-alasan tersebut bukanlah menyangkut kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif. Alasan-alasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II dalam eksepsinya sudah menyangkut materi atau pokok perkara yang baru bisa diketahui setelah mempertimbangkan pokok perkara. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi Turut Tergugat II nantinya dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara. Oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat II haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatan tanggal 30 Maret 2022;



Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil-dalil gugatan Para Penggugat dimana salah satu objek yang disebutkan Para Penggugat dalam gugatannya adalah SHM Nomor 515 Sukaramai I Medan sebagaimana dalam dalil gugatan angka 8, 15, 25 dan 29. Dalam jawabannya Turut Tergugat II menyatakan bahwa SHM Nomor 515 Sukaramai I Medan saat ini adalah atas nama Muhammad Hardy Syahputra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 668/2018 tanggal 19 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Liena Rimawan, S.H., selaku PPAT, sebagaimana dalam bukti TT.II-1 yaitu Buku Tanah Hak Milik No. 515/Kelurahan Sukaramai I;

Menimbang, bahwa oleh karena objek yang disebutkan Para Penggugat bukan lagi atas nama Tergugat, sedangkan Muhammad Hardy Syahputra tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat tergolong kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat kurang pihak, maka Majelis Hakim tidak lagi memertimbangkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat kurang pihak, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/RBg;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.280.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Rabu tanggal 1 Pebruari 2023, oleh kami, Martua Sagala, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Firza Andriansyah, S.H., M.H., dan As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 313/Pdt.G/2022/PN Mdn tanggal 13 Juli 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yuridiansyah, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Para Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Firza Andriansyah, S.H., M.H.

Martua Sagala, S.H., M.H.

As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yuridiansyah, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 150.000,00
3. Biaya Penggandaan	: Rp. 45.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp. 2.025.000,00
5. Surat Kuasa	: Rp. 10.000,00
6. Materai	: Rp. 10.000,00
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00
Jumlah	: Rp. 2.280.000,00
(Dua juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);	