



PUTUSAN

Nomor 243/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. IRWANSYAH NASUTION, laki-laki, lahir di Simpang Gambir tanggal 09 September 1974, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Denai No. 12 A, RT/RW: 000/ 008, Kel. Tegal Sari I, Kec. Medan Area (NIK 1271100909740006), saat ini tinggal di Jalan Bersama Ujung Komplek Perumahan Albania No. B-5, Kelurahan Bantan, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara; Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I** ;

2. Insinyur NURMALA DEWI, Perempuan, lahir di Medan tanggal 18 Agustus 1977, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Denai No. 12 A, RT/RW: 000/008, Kel. Tegal Sari I, Kec. Medan Area (NIK 1271105808770002), saat ini tinggal di Jalan Bersama Ujung Komplek Perumahan Albania No. B-5, Kelurahan Bantan, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara; Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II** ;

Bahwa Tergugat I dan II adalah merupakan suami isteri yang sah maka Tergugat II diwakili Kuasanya yaitu oleh Tergugat I ;

Melawan:

NANDAYUS SITEPU, Laki-laki, Lahir di Medan Tanggal 17 Oktober 1967, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Sarjana Hukum, bertempat tinggal di Jalan Prof HM. Yamin Sarjana Hukum No. 612, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Propinsi Sumatera Utara (NIK:1271181710670005); dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2019

Halaman1 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(terlampir dan teregister), diwakili Kuasanya **RAJENDAR SINGH, SH., KARLISTON HORAS SITOMPUL, SH., HARAFUDDIN SIHOMBING, SH., CPL., CPLE., THERESIA NATASHA MANUHUTU, SH., dan PRANSISKO NAINGGOLAN., SH., MH.** Masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "**SINGH**" & Associates, berkantor di Jl. Ir. H. Juanda Baru No. 65, Medan, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat** ;

1. RANAN SAHTA, SH., MH, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah

berkantor di Jalan Letda Sujono Baru I No.28, Kabupaten Deli Serdang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Maret 2019 (terlampir dan teregister), diwakili Kuasanya Sulistiyo, SH dan Muhammad Tri Kurniawan, SH., Advokat dan Penasihat Hukum dari kantor Hukum "Sulistiyo, SH & Rekan" beralamat di Jl. Perwira I No. 1 Kel. Pulo Brayan Bengkel, Kec. Medan Timur, Kota Medan.

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

2. DIANA NAINGGOLAN, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

berkantor di Jalan Mayor Jenderal Sutoyo Siswomiharjo No. 99-F Medan;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, C/Q. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, C/Q. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA UTARA C/Q. KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

berkantor di Jalan AH. Nasution No. 16, Kota Medan;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 243/Pdt/2020/PT MDN,tanggal 8 Juni 2020 tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat

Halaman2 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding, serta berkas perkara Pengadilan Negeri Medan Nomor 90/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 2 Oktober 2019, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya Medan, 07 Pebruari 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan di bawah register perkara Nomor 90/Pdt.G/2019/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah dan satu-satunya atas sebidang tanah seluas \pm 141 m² (seratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Bersama Ujung, Kelurahan Bantan, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara setempat dikenal dengan Jalan Bersama Ujung Komplek Perumahan Albania No. B-5,—Medan sebagaimana dialaskan pada Sertifikat Hak Milik No.2582/Bantan jo. Surat Ukur No. 268/Bantan/2008 bertanggal 10 Juni 2008 dan Sertifikat Hak Milik No. 2594/Bantan jo. Surat Ukur No. 280/Bantan/2008 bertanggal 10 Juni 2008 keduanya terdaftar atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah no. B4
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah no. B6
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Komplek
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah negara

Untuk selanjutnya kedua bidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut akan disebut sebagai **OBJEK PERKARA**

- Bahwa PENGGUGAT memperoleh kepemilikan atas Objek perkara tersebut dengan cara membeli dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tunai, Lunas dan tuntas di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu;
- Bahwa adapun alur pembelian tersebut dilakukan dengan peristiwa hukum sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II ada menawarkan Objek Perkara tersebut kepada PENGGUGAT dan kemudian PENGGUGAT tertarik;
- Bahwa namun karena masih adanya keterkaitan dengan pihak Bank, maka Jual Beli tidak dapat dilakukan secara serta merta, maka atas dasar keadaan tersebut disepakati untuk lebih dahulu membuat Pengikatan Jual Beli sekaligus Surat Kuasa yang termuat secara melekat di dalamnya dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk seluruh Objek Perkara;

Halaman3 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



- Bahwa adapun penghalang dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli adalah karena Sertifikat Hak Milik atas objek perkara tersebut masih terdaftar sebagai Hak Tanggungan tingkat Pertama pada Bank BTN, maka syarat Jual beli tersebut baru dapat dilaksanakan setelah Roya atau penghapusan Hak Tanggungan selesai dilakukan;
- Bahwa atas dasar keadaan tersebut, PENGGUGAT bersama TERGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat membuat Pengikatan Jual Beli berikut Pemberian Kuasa di dalamnya dengan materai cukup sebagaimana Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1369/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 dan Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1370/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang keduanya diperbuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I;
- Bahwa pembayaran dilakukan pada saat itu juga dengan cara PENGGUGAT menyerahkan Cek senilai Rp. 180.150.000,- (seratus delapan puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan uang tunai senilai Rp. 119.850.000,- (seratus sembilan belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), cek dan uang tunai mana telah diakui diterima dengan baik dan lunas oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
- Bahwa kemudian Roya atau penghapusan Hak Tanggungan atas Objek Perkara tersebut akhirnya terlaksana pada tanggal 24 Agustus 2017;
- Bahwa atas dasar Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1369/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 dihadapan TURUT TERGUGAT I serta Roya maka telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli No. 122/2018 dan Akta Jual Beli No. 123/2018 masing-masing bertanggal 31 Mei 2018 dihadapan TURUT TERGUGAT II dalam Kapasitasnya sebagai Pejabat pembuat akta Tanah (PPAT);
- Bahwa atas dasar Akta Jual Beli tersebut, Kedua sertifikat atas objek Perkara telah dibalik namakan ke atas nama PENGGUGAT di hadapan TURUT TERGUGAT III;
- Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum itu pulalah yang menjadi dasar bagi PENGGUGAT menarik pihak yang dianggapnya perlu sebagai pihak dalam perkara a quo termasuk memasukkan Notaris dan PPAT serta Kepala Kantor Pertanahan sebagai Turut Tergugat;



- Bahwa apabila diperhatikan rangkaian peristiwa hukum tersebut, maka sangat jelas dimana proses pengalihan hak hingga balik nama atas Objek Perkara telah sesuai hukum dengan demikian maka PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi menurut hukum yang berlaku;
- Bahwa atas dasar fakta hukum sebagaimana di atas, maka sangat berdasar bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk lebih dahulu menyatakan sah dan berkekuatan Hukum :
 - Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1369/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I;
 - Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1370/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I;
 - Akta Jual Beli No. 122/2018 bertanggal 31 Mei 2018 yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan TURUT TERUGAT II;
 - Akta Jual Beli No. 123/2018 bertanggal 31 Mei 2018 yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan TURUT TERUGAT II;
 - Sertifikat Hak Milik No. 2582/Bantan berikut seluruh turunannya terakhir terdaftar atas nama Nandayus Sitepu, Sarjana Hukum (ic. PENGGUGAT);
 - Sertifikat Hak Milik No. 2594/Bantan berikut seluruh turunannya terakhir terdaftar atas nama Nandayus Sitepu, Sarjana Hukum (ic. PENGGUGAT);
- Bahwa oleh karena seluruh alas dasar kepemilikan yang dimiliki oleh PENGGUGAT telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, maka sangat berdasar dan beralasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan PENGGUGAT adalah Pemilik yang sah dan satu-satunya atas objek Perkara;
- Bahwa terkait penguasaan objek perkara, setelah dilakukan pengikatan Jual Beli, PENGGUGAT telah meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera mengosongkan objek perkara, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan permintaan untuk sementara waktu menempati objek perkara dengan alasan belum menemukan tempat tinggal;



- Bahwa pada saat itu TERGUGAT I dan TERGUGAT II berhasil meyakinkan PENGGUGAT untuk tidak perlu membuat perjanjian tertulis menempati objek perkara dengan alasan:
 - TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak akan lama menempati Objek Perkara sehingga tidak perlu dibuat perjanjian tersendiri dengan batas waktu tertentu;
 - TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengiming-imingi akan keluar dan objek perkara tidak sampai 1 (satu) bulan.
 - TERGUGAT I dan TERGUGAT II meyakinkan PENGGUGAT dengan menyatakan bersedia dikenakan denda setiap bulannya apabila tidak keluar dari Objek Perkara;
 - TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengiming-imingi bisa menjaga objek perkara sementara belum dikuasai oleh PENGGUGAT;
- Bahwa atas permintaan berikut alasan-alasan tersebut, dan dari faktor kemanusiaan serta kepercayaan yang sudah terbangun, sembari melakukan antisipasi, maka PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyepakati syarat-syarat berikut secara lisan:
 - Bahwa Pengosongan objek perkara harus dengan segala daya upaya dilaksanakan sesegera mungkin;
 - Bahwa apabila lewat dari 1 (satu) bulan sejak tanggal Pengikatan Jual Beli, TERGUGAT I dan TERGUGAT II setuju untuk dikenakan denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan pengosongan objek perkara;
 - Bahwa namun demikian denda tersebut hanya berlaku sebatas 6 (enam) bulan keterlambatan dan tidak diperbolehkan menjadi alasan untuk tetap bertahan dan tidak mengosongkan objek perkara;
- Bahwa demikian 1 (satu) bulan setelah pengikatan jual beli, terbukti TERGUGAT I dan TERGUGAT II belum juga mengosongkan objek perkara dan oleh karenanya telah membayarkan denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tersebut kepada PENGGUGAT pada bulan September 2017;
- Bahwa namun permasalahan mulai terjadi ketika denda yang dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanya sebatas Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dengan waktu pembayaran terakhir pada bulan Maret 2018, dan setelahnya tidak pernah membayar denda keterlambatan pengosongan hingga saat gugatan a quo di daftarkan;
- Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum sebagaimana di atas, sangat jelas dasar fakta TERGUGAT I dan TERGUGAT II tinggal sementara waktu di



atas objek perkara bukan berarti pada konteks sewa atau yang lainnya, namun lebih didasarkan pada faktor kemanusiaan dan tentunya dibarengi dengan ketegasan sanksi denda untuk keterlambatan pengosongan dengan batas waktu tertentu yaitu sebatas 6 (enam) bulan maksimum keterlambatan;

- Bahwa pembayaran denda yang pernah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut dapat dipertimbangkan sebagai pengakuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah secara melawan hukum dan dengan sengaja menghalang-halangi PENGGUGAT menguasai Objek Perkara;
- Bahwa mencermati perilaku TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan seluruh tindakannya yang menghalang-halangi PENGGUGAT menguasai objek perkara, PENGGUGAT telah berulang kali meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengosongkan objek perkara baik secara lisan maupun mensomeer secara tertulis, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap bertahan secara melawan hukum dan melanggar hak PENGGUGAT;
- Bahwa bahkan, PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara pidana di kepolisian namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap tidak mengosongkan objek perkara;
- Bahwa bahkan atas laporan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I telah diadili di Pengadilan Negeri Medan dengan pertimbangan benar, TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menguasai objek perkara secara melawan hukum dan hak PENGGUGAT atas objek perkara;
- Bahwa dengan demikian tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak mengosongkan objek perkara yang telah berpindah hak secara hukum kepada PENGGUGAT tersebut telah menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT oleh karenanya sangat berdasar dan beralasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa konsekwensi logis dari tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan akibat kerugian bagi PENGGUGAT adalah pertanggung jawaban hukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT ;
- Bahwa dalam menghitung kerugian materil PENGGUGAT tidak akan berlebihan karena PENGGUGAT akan menggunakan standard denda yang telah diakui TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan pembayaran denda yang pernah dilakukannya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap bulannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut telah mengakibatkan kerugian baik Materil dan immateril bagi PENGUGAT sebesar Rp. 1.384.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materil sebesar Rp. 384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dengan rincian:

No	Post	Unit	Satuan	Jumlah
		(bln)	Harga	(Rp.)
			(Rp.)	
1	Denda keterlambatan setiap bulan terhitung September 2017 s/d Desember 2018 dikuarngi dengan pembayaran yang pernah dilakukan sebesar Rp. 36.000.000,-	15	10.000.000	150.000.000
				<u>36.000.000</u>
				(-)
				114.000.000
2	Interval harga apabila objek perkara disewakan kepada pihak lain, maka harga sewa adalah Rp. 20.000.000,- Sehingga sisa harga sewa yang menjadi kerugian PENGUGAT adalah 20.000.000 – 10.000.000...	15	10.000.000	150.000.000
3	Kerugian selama proses perkara terhitung selama 6 bulan sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung tentang lamanya proses perkara ...	6	20.000.000	120.000.000
Total Kerugian Materil				384.000.000

- Kerugian Immateril sebesar Rp. 1000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan dasar dan rincian:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas perbuatan melawan hukum tersebut, secara pribadi PENGGUGAT telah mengalami kerugian Immateril karena PENGGUGAT telah merasa harkat dan martabat PENGGUGAT telah terinjak-injak dengan tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan selain itu, TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga harus dikenakan efek jera atas tindakannya yang merugikan PENGGUGAT karena apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak dikenakan sanksi maka dikhawatirkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan mengulangi perbuatannya yang akan berakibat kerugian bagi pihak lain;
- Bahwa oleh karena harkat dan martabat PENGGUGAT tidak ternilai maka, besaran ganti rugi immateril ditentukan secara subjektif oleh PENGGUGAT sendiri dengan besaran Rp. 1.000.000.000,- (satu Miliar rupiah)
- Bahwa oleh karena itu sangat berdasar dan beralasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun immateril kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.384.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);
- Bahwa merujuk pada itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka PENGGUGAT mengkhawatirkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan berusaha dengan sengaja menghalangi pelaksanaan putusan dalam perkara a quo ataupun karena kelalaiannya, maka sangat beralasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsoom) secara tanggung renteng dan tunai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan putusan dalam perkara a quo terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo berkekuatan Hukum tetap;
- Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi PENGGUGAT ditambah dengan itikad buruk yang ditunjukkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan cara tanpa hak menguasai dan tidak mengosongkan Objek perkara yang merupakan milik dari PENGGUGAT, serta dikhawatirkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan mengalihkan Objek Perkara kepada pihak lain dengan caranya sendiri, maka untuk itu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Objek Perkara;

Halaman 9 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN

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

- Bahwa demikian untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara a quo kelak dengan mempertimbangkan itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka mohon juga diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta-harta baik bergerak maupun tidak bergerak milik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang akan kami ajukan tersendiri nantinya;
- Bahwa dengan demikian, maka berdasar bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan di dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena PENGGUGAT merupakan pemilik yang sah dan satu-satunya atas objek perkara dan karena tidak sah seluruh surat-surat berkenaan dengan objek perkara yang dijadikan dasar klaim oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka sangat berdasar bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut setiap orang yang menguasai dan atau memperoleh hak darinya maupun dari pihak lain sepanjang berkenaan dengan objek perkara untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Objek Perkara tersebut kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun secara serta merta terhitung sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa supaya putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan secara sempurna, serta keterkaitannya dengan peran Badan-Badan maupun Instansi-instansi terkait lainnya, maka berdasar menurut Hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun orang-orang/ badan-badan hukum lainnya beserta siapa saja supaya mematuhi putusan di dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka sangat berdasar dan beralasan secara hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menyatakan Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu meskipun TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun pihak ketiga lainnya mengajukan upaya hukum Gugatan, Perlawanan, Banding ataupun Kasasi;
- Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan PENGGUGAT baik possita ataupun fundamentum petendi yang mendasari petitum gugatan PENGGUGAT dapat dibuktikan dengan benar maka sangat berdasar bagi

Halaman 10 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN

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)



Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

- Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada posisi yang kalah maka sangat berdasar pula bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Bahwa, berdasarkan uraian dan dalil-dalil yang berdasarkan fakta dan hukum diatas, maka dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan C/q. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak untuk datang dan duduk bersidang pada suatu tempat persidangan yang telah ditentukan untuk itu, dan selanjutnya berkenan pula untuk mengambil suatu putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan di dalam Perkara ini;
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum :
 - Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1369/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I;
 - Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1370/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I;
 - Akta Jual Beli No. 122/2018 bertanggal 31 Mei 2018 yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan TURUT TERGUGAT II;
 - Akta Jual Beli No. 123/2018 bertanggal 31 Mei 2018 yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan TURUT TERGUGAT II;
 - Sertifikat Hak Milik No. 2582/Bantan berikut seluruh turunannya terakhir terdaftar atas nama Nandayus Sitepu, Sarjana Hukum (ic. PENGGUGAT);
 - Sertifikat Hak Milik No. 2594/Bantan berikut seluruh turunannya terakhir terdaftar atas nama Nandayus Sitepu, Sarjana Hukum (ic. PENGGUGAT);
 - Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Perkara yaitu sebidang tanah seluas \pm 141 m² (seratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan permanen di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya yang terletak di Jalan Bersama Ujung, Kelurahan Bantan, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara setempat dikenal dengan Jalan Bersama Ujung Komplek Perumahan Albania No. B-5,—Medan sebagaimana dialaskan pada Sertifikat Hak Milik No.2582/Bantan jo. Surat Ukur No. 268/Bantan/2008 bertanggal 10 Juni 2008 dan Sertifikat Hak Milik No. 2594/Bantan jo. Surat Ukur No. 280/Bantan/2008 bertanggal 10 Juni 2008 keduanya terdaftar atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah no. B4
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah no. B6
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Komplek
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah negara

4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatiggedaad);
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut setiap orang yang menguasai dan atau memperoleh hak darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Objek Perkara tersebut, kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun, secara serta merta terhitung sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun immateril sebesar Rp. 1.384.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika kepada PENGGUGAT
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsoom) secara tanggung renteng dan tunai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan putusan dalam perkara a quo terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo berkekuatan Hukum tetap;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun orang-orang/badan-badan hukum lainnya beserta siapa saja supaya mematuhi putusan di dalam perkara ini;
9. Menyatakan Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu meskipun TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun pihak ketiga lainnya mengajukan upaya hukum Gugatan, Perlawanan, Banding ataupun Kasasi (uit voorbaar Bij Vorraad).
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman12 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar bulan Agustus 2017, dikarenakan saya Irwansyah Nasution sudah tidak punya pekerjaan selama 5 tahun berencana dengan teman saya Edi untuk membuat Perumahan Subsidi di Kota Rantau Prapat Labuhan Batu, untuk modal pekerjaan tersebut saya memutuskan untuk mencari pinjaman dengan meminjamkan Sertifikat Rumah tempat tinggal saya no. 2582 dan 2594 yang beralamat di Jl. Bersama Ujung Komplek Perumahan Albani No. B5.
2. Bahwa untuk tujuan mendapatkan pinjaman tersebut sekitar Bulan Agustus 2017, saya Irwansyah Nasution diperkenalkan oleh teman saya saudara Irsan (Pegawai Show Room Mobil) kepada Bapak nanda Yus Sitepu,SH (Direktur PT.Prioritas Rakyat Sejahtera) yang bergerak di bidang usaha kredit/pemberian pinjaman yang beralamat Jl. Profesor HM.Yamin/Simpang Jalan Pahlawan Medan, yang juga teman saya ini (Irsan) temannya Bapak Nanda Zyus Sitepu,SH.
3. Bahwa saya perlihatkan foto copy jaminan Sertifikat Rumah Hak Milik saya sendiri An. Irwansyah Nasution No. 2582 dan No. 2594 kepada Bapak nanda Yus Sitepu,SH maka pinjaman yang sisetujui Bapak Nanda Yus Sitepu,SH pada awalnya hanya sebesar Rp. 150.000.000.
4. Bahwa karena merasa kurang menurut saya untuk modal buka Perumahan berikutnya setelah dibantu komunikasi oleh saudara Irsan maka selanjutnya Bapak Nanda Yus Sitepu,SH setuju memberikan pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,-,
5. Bahwa pada saat Komunikasi Pinjaman tersebut Bapak Nanda Yus Sitepu, SH menyampaikan bahwa Pinjaman itu nantinya dihitung sebesar Rp. 200.000.000,-, akan tetapi di potong di awal sekitar 10 % sebagai Uang Administrasi Pinjaman pada Perusahaan PT. Prioritas rakyat Sejahtera, dan disampaikan juga setiap bulan saya harus membayar cicilan 5% dari Rp. 200.000.000,-, sebagai bungan pinjaman, yaitu cicilan sebesar Rp. 10.000.000,-, setiap bulannya.
6. Bahwa selanjutnya terkait hutang – piutang tersebut saya Irwan Nasution dengan bapak nanda Yus Sitepu,SH melakukan Transfer/pengiriman uang masuk dan uang keluar dari rekening saya An.Irwansyah Nasution di Bank Mandiri cabang Letda Sujono dengan No. Rek. 106001703612 An. Irwansyah Nasution.

Halaman13 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berikutnya saya menyerahkan Asli Sertifikat Hak milik saya No. 2582 dan No. 2594 kepada Bapak nanda Yus Sitepu,SH (Direktur PT. Prioritas Rakyat Sejahtera) sebagai jaminan pinjaman dan selanjutnya saya berangkat ke Proyek perumahan Kota rantau Prapat Labuhan Batu. (Bukti Tergugat 1)
8. Bahwa sekitar dua hari setelah saya serahkan Sertifikat Hak Milik saya maka pada tanggal 21 agustus 2017, Bapak Nanda Yus Sitepu, SH ada mengirim uang pinjaman tersebut sebesar Rp. 180.150.000,- ke Rekening 106001703612 An. Irwansyah Nasution yang saya gunakan untuk modal pembangunan Perumahan di Rantau Prapat. (Bukti Tergugat 2).
9. Bahwa sebagai pembayaran cicilan pada tanggal 23 September 2017, tercatat di rekening koran An. Irwansyah Nasution dengan No. Rek. 106001703612 ada pengiriman uang pengembalian pinjaman sebesar Rp. 10.000.000,- ke rekening Bapak Nanda Yus Sitepu, SH dengan No. Rek. 7469515386 yang ditransfer dari mesin ATM Bank Mandiri Center Point. (Bukti Tergugat 3).
10. Bahwa sebagai pembayaran cicilan berikutnya pada tanggal 13 November 2017, tercatat di rekening koran An. Irwansyah Nasution dengan No. Rek. 06001703612 ada pengiriman ruang pengembalian pinjaman sebesar Rp. 16.0000.000,- ke rekening istri bapak Nanda Yus Sitepu, SH yaitu An. Ibu Lenggur, yang di transfer dari ATM Mandiri Center Point. (Bukti Tergugat4).
11. Bahwa adanya pertambahan pembayaran cicilan tersebut sebesar Rp. 6.000.000,- bahwa Manejer PT. Prioritas Rakyat Sejahtera yaitu Bapak Alex Sitepu menyampaikan bahwa itu merupakan denda yang diterapkan PT. Prioritas Rakyat Sejahtera yang harus dibayarkan apabila ada keterlambatan hari pembayaran cicilan yang sebelumnya tidak pernah disampaikan kepada saya Peraturan PT. Prioritas Rakyat Sejahtera tersebut, tapi pembayarn itu tetap saya laksanakan.
12. Bahwa pad bulan Januari 2018, Irwansyah Nasution mengembalikan pinjaman sebesar Rp. 10.000.000,- dalam bentuk uang tunai kepada Bapak Yus Sitepu,SH di ruang kerja Bapak Nanda Yus Sitepu,SH (Kantor PT. Prioritas Rakyat Sejahtera) Jl. Profesor HM.Yamin/Simpang Jalan Pahlawan Medan, yang disaksikan oleh saudara Safwin Rambe, Alex Sitepu,Pak Ipul dan Pak Sembiring (Bukti Penyetoran hanya keterangan Saksi).

Halaman14 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



13. Bahwa untuk Rp. 10.000.000,- terakhir ini saya tidak ada diberikan kwitansi penerimaan uang karena pada saat itu sudah banyak tekanan yang dilakukan Bapak Nanda Yus Sitepu,SH setelah saya berikan uang tersebut saya disuruh keluar dari Kantor Bapak Nanda Yus Sitepu,SH dan disuruh mencari uang lagi dengan diberikan waktu 3 hari.
14. Bahwa berikutnya karena saya belum juga mendapatkan tambahan uang cicilan Bapak Nanda Yus Sitepu,SH beserta Karyawan PT. Prioritas rakyat Sejahtera sudah beberapa kali melakukan pengusiran saya dan keluarga saya dari rumah tersebut.
15. Bahwa berikutnya pada hari yang tidak saya ingat saya dikenalkan oleh Bapak Nanda Yus Sitepu,SH dengan Bapak Ranan Sahta untuk membantu pengalihan pinjaman tersebut kepada perusahaan lain.
16. Bahwa berikutnya saya urus dan lengkapi Dokumen dan persyaratan biaya Apraisal sebesar Rp. 5.000.000,- kepada utusan perusahaan tersebut yang bernama Pak Dodi (Bukti penyeteroran hanya keterangan saksi).
17. Bahwa hasilnya perusahaan tersebut bersedia memberikan pinjaman kepada saya sebesar Rp. 200.000.000,- akan tetapi tidak jadi dilaksanakan karena Bapak Nanda Yus Sitepu,SH menyatakan pinjaman saya yang harus dibayar sebesar Rp. 300.000.000,- sehingga duit tersebut kurang untuk menutupi pinjaman tersebut.
18. Bahwa karena gagal pinjam tersebut berikutnya Bapak Nanda Yus Sitepu,SH makin gencar melakukan pengusiran kepada saya dan keluarga saya dari rumah tersebut.
19. Bahwa pada awalnya Pak Nanda Sitepu,SH dalam melakukan pengusiran dengan mengorganisasikan karyawan PT. Prioritas Rakyat Sejahtera.
20. Bahwa berikutnya pada hari yang tidak saya ingat lagi Bapak Nanda Yus Sitepu,SH memberikan kuasa pengusiran kepada ratusan anggota OKP (organisasi kepemudaan) AMPI Medan Barat untuk mengusir saya dan keluarga dari rumah tersebut, akan tetapi dilarang warga. (Bukti foto dan Video)
21. Bahwa berikutnya pada hari yang tidak ingat lagi Bapak nanda Yus Sitepu,SH melakukan pengusiran dengan jumlah OKP dan massa yang lebih banyak dan juga saya lihat ada melibatkan OKP, oknum anggota Polri dan Oknum anggota TNI, dan setelah warga dan saya jelaskan bahwa hal ini terkait hutang piutang dan harus ada putusan pengadilan maka anggota



Polri tersebut membawa saya ke Polsek Percut Sei Tuan untuk dilakukan Mediasi. (Bukti foto dan Video)

22. Bahwa hasil mediasi Kanit Bimmas tersebut timbul kesepakatan untuk memberikan waktu kepada saya untuk melunasi hutang, dan waktu itu Bapak Nanda Yus Sitepu,SH diwakili Pengacara dan Manajernya Pak Alex Sitepu. (Bukti tergugat 5)

23. Bahwa pada hari menjelang maghrib, karena Pak Nanda Yus Sitepu,SH tidak terima hasil mediasi di kepolisian tersebut beliau melakukan pengerahan suruhannya datang ke rumah saya melakukan pengerusakan pagar besar, di mana anak – anak dan istri saya mereka rantai di dalam rumah, dan seterusnya baru sekitar jam 12 malam datang anggota Polsek Percut Sei Tuna untuk membongkar Penguncian pagar tersebut di bantu oleh warga setempat. (Bukti barang berupa rantai dan Gembok besar)

24. Bahwa berikutnya pada hari yang saya tidak ingat lagi, sore hari Pak Nanda Yus Sitepu,SH datang lagi dengan jumlah massa yang lebih besar melakukan pengerusakan dan pembongkaran se isi rumah, semua barang – barang yang ada di rumah mereka bongkar dan keluarkan dari dalam rumah, sementara anak dan istri saya mereka usir dari rumah. (Bukti Foto, Video dan barang – barang yang rusak)

25. Bahwa mendengar laporan pembongkaran rumah tersebut, satuan jantras Polsek Percut Sei Tuan datang ke lokasi kejadian dan melihat semua kejadian pembongkaran tersebut dan Kanit jantras Polsek Percut Sei Tuan mengingatkan Pak Nanda Yus Sitepu,SH tidak boleh melakukan pengerusakan dan pembongkaran rumah warga negara lain jika tidak ada putusan pengadilan, dan dia menyampaikan keraguannya terhadap kebenaran dokumen – dokumen yang diperlihatkan Bapak Nanda Yus Sitepu,SH tentang prosedur legal dan keasliannya, karena rumah masih dikuasai oleh keluarga Irwansyah Nasution sehingga ada ketidak laziman dokumen tersebut dan beliau sampaikan kepada Bapak Nanda Yus Sitepu,SH jika keberatan lakukan Laporan ke Poltabes Medan dan supaya di uji secara materil dan formil prosedur dan legalitas dokumen yang diperlihatkan.

26. Bahwa berikutnya Pak Nanda Yus Sitepu,SH melaporkan saya ke Poltabes Medan dengan pasal pidana menguasai rumah tanpa hak.

27. Bahwa pada saat pemeriksaan di Poltabes pada saya diperlihatkan ada perikatan jual beli di Notaris Ranan Sahta, dan saya tegaskan saya tidak pernah melakukan apapun untuk menandatangani



dokumen yang isisnya seperti diperlihatkan tersebut. Kecuali saya mengenal Pak Ranan sahta untuk urusan mencari pinjaman pengalihan pinjaman baru yang gagal juga.

28. Bahwa berikutnya pada saat pemeriksaan di Poltabes saya diperlihatkan Akta Jual Beli di PPAT Diana Nainggolan, dan saya tegaskan bahwa saya tidak mengenal PPAT Dian Nainggolan dan tidak pernah berurusan dengan PPAT Diana Nainggolan.

29. Bahwa karena kasus ini saya belajar dari seorang Notaris dan PPAT Deli Serdang menjelaskan bahwa jika ada dua dokumen Perikatan Jula Beli dan Akta Jual Beli bahwa yang berhak melakukan itu adalah Notaris/PPAT setempat lokasi objek. Dan munculnya perikatan biasanya pembayaran 2 tahap. Dalam hal ini saya tegaskan bahwa saya hanya menerima duit dari Bapak Nanda Yus Sitepu,SH sebesar Rp. 180.150.000,- yang ditransfer langsung ke Rekening pribadi saya dan uang tersebut bukan dana penjulana rumah, tapi adalah hutang kepada Bapak Nanda Yus Sitepu,SH.

30. Bahwa berikutnya pada pemeriksaan pada saya diperlihatkan Foto copy Sertifikat Asli yang saya berikan kepada Bapak Nanda Yus Sitepu,SH sudah dilakukan perubahan nama menjadi nama Bapak Nanda Yus Sitepu,SH dan saya jelaskan saya tidak pernah berurusan dengan BPN atau didaangi petugas BPN, baik tetangga saya dalam proses pemeriksaan dan pengukuran ulang yang mesti dijalankan adalah pemeriksaan objek, pengukuran ulang objek, tanda tangan kesaksian yang terbatas seperti yang biasa kami lakukan dalam pengalihan nama di Sertifikat hak milik perumahan yang kami kelola di Kota Rantau Prapat. Bhawa setiap ada pengalihan nama Sertifikat dari Developer ke Pembeli maka petugas BPN melakukan pemeriksaan ulang objek, pengukuran ulang objek dan meminta tanda tangan saksi – saksi yang berbatasan rumahnya.

31. Bahwa karena masalah ini juga saya bertanya pada Notaris/PPAT Deli Serdang, beliau menjelaskan jika pengalihan nama di Sertifikat maka prosedurnya petugas BPN harus turun langsung ke lokasi objek, untuk menjumpai penjual, untuk memeriksa objek, mengukur ulang objek dan meminta kesaksian dari yang bersebelahan dan juga kesaksian Kepala Lingkungan da Lurah setempat untuk mendapatkan legalitas autentik bahwa prosedur pengalihan nama sudah secara benar dilakukan, menghindari perbuatan pemalsuan dokumen dari calon pembeli atau nama baru di Sertifikat. Maka dalam hal ini tidak pernah ada satu orang pun



datang petugas BPN atau sekecilnya surat yang dilayangkan oleh petugas BPN.

32. Bahwa berikutnya dalam perkara pidana tersebut saya menghadiri sidang di Pengadilan Negeri Medan, pada saat semua telah diperiksa hakim kesaksiannya 3 orang Penggugat dan 1 orang tergugat (Irwansyah Nasution), keterangan para penggugat berbelit – belit dan seperti menyembunyikan sesuatu dan menciptakan kebohongan di hadapan hakim terkait dokumen jual beli dana tata cara jual beli yang mereka sampaikan dan keterangan tergugat mengakui ada menerima uang pinjaman dari Bapak Nanda Yus Sitepu, SH dengan memperlihatkan bukti transfer dokumen rekening Bank Mandiri maka pada hari itu juga hakim mengeluarkan putusan dengan putusan : menolak Gugatan Pidana Bapak Nanda Yus Sitepu,SH kepada saya, dan memberikan kesempatan kepada Bapak Nanda Yus Sitepu,SH untuk gugatan perdata. (Bukti Tergugat)

33. Pada hari putusan itu juga dan hari – hari sebelumnya juga diluar persidangan saya sudah sering kali bermohon kepada Bapak Nanda Yus Sitepu,SH untuk memberikan waktu pelunasan hutang, karena saya merasa ada jalan melunasi hutang tersebut dari hasil usaha perumahan saya kelak, tapi Bapak Nanda Yus Sitepu,SH menolak dan menyampaikan kepada saya bahwa dia akan menang, karena dia banyak uang untuk membayar Pengacara, Polisi, Jaksa dan Hakim, dan saya yang memelas bermohon hanya bisa diam saja.

34. Bahwa berikutnya banyak warga dan Polisi yang simpati kepada saya untuk membuat Laporan ke Polisi tentang Pengerusakan,Penyerbuan dan Pembongkaran Rumah. Ada lagi Polisi yang menyarankan saya untuk buat laporan Pemalsuan atas nama di Sertifikat saya.

35. Bahwa saya tidak melakukan hal tersebut karena pada saat sekarang ini saya tidak punya biaya untuk melakukan upaya hukum tersebut, dan dalam hati saya mengakui bahwa saya benar ada meminjam uang kepada Bapak Nanda Yus Sitepu, SH karena hal tersebut saya tidak ada niat untuk melaporkan pengerusakan dan pemalsuan dokumen. Karena hal tersebut membuat Bapak Nanda Yus Sitepu,SH akan marah kepada saya, dan saya takut istri dan akan saya akan mereka aniaya.

36. Bahwa berkaitan dengan gugatan perdata ini, demikianlah Fakta sebenarnya yang dapat saya sampaikan kepada Bapak dan saya sangat bermohon untuk diberikan waktu untuk melunasi hutang – hutang saya karena ada jalan bagi saya untuk melunasi hutang – hutang tersebut dari hasil penjualan rumah di rantau Prapat.



37. Bahwa dalam persidangan perdata nanti, untuk menyampaikan itikad baik saya dan keluarga saya maka saya akan melakukan pembayaran sesuai dengan kemampuan keuangan yang ada saya saya miliki nantinya

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Pokok Perkara.

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya terkecuali yang diakui dengan tegas dalam persidangan ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I adalah seorang Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Deli Serdang .
3. Bahwa dalam menjalankan tugasnya sebagai Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Deli Serdang, Turut Tergugat I selalu menjalankan kewajibannya sebagai Notaris sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku serta tidak pernah melanggar Kode Etik Notaris atau Pelanggaran Pelaksanaan Jabatan Notaris.
4. Bahwa benar sebelumnya telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I.
5. Bahwa hubungan hukum tersebut terjadi dimana Penggugat bersama Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kekantor Turut Tergugat I yang terletak di Jalan Letda Sujono Baru I No.28 Deli Serdang.
6. Bahwa maksud dan tujuan datang kekantor Turut Tergugat I adalah Penggugat dengan itikad baik berkeinginan untuk membeli sebidang tanah milik Tegugat I dengan syarat-syarat ketentuan dan harga yang telah disepakati bersama yaitu :
 - 6.1. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2582 Desa/Kelurahan Bantan yang terletak di Kelurahan Bantan Kecamatan Medan Tembung Kota Medan sebagaimana sesuai dengan surat ukur tertanggal 10 Juni 2008 Nomor : 268/Bantan/2008 seluas 85 m2 atas nama IRWANSYAH NASUTION yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan.
 - 6.2. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2594 Desa/Kelurahan Bantan yang terletak di Kelurahan Bantan Kecamatan Medan Tembung Kota Medan sesuai dengan surat ukur tertanggal 10 Juni 2008 Nomor : 280/Bantan/2008 seluas 56 m2 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IRWANSYAH NASUTION yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan.

7. Bahwa setelah Turut Tergugat I mengetahui maksud dan tujuan dari pada Penggugat dan Tergugat I selanjutnya Turut Tergugat I terlebih dahulu memeriksa kelengkapan dokumen perihal kepemilikan atas tanah terperkara diatas serta menjelaskan dihadapan Penggugat dan Tergugat I tentang syarat-syarat dan penjanjian yang lazim dalam Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang tertulis dalam ketentuan Pasal 4 huruf a dan huruf b.

8. Bahwa kemudian selanjutnya setelah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I serta disetujui dan diketahui oleh Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I dilakukan hubungan hukum dengan dibuatnya Pengikatan Jual Beli beserta kuasa yang tertera didalamnya sebagaimana dalam Pasal 5 yaitu :

8.1. Pengikatan Jual Beli tertanggal 18 Agustus 2017 Nomor : 1369/LEG/Not/2017 yang di Legalisasai atau waarmeding oleh Turut Tergugat I (Ranan Santa Ginting, SH.,MH Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Deli Serdang).

8.2. Pengikatan Jual Beli tertanggal 18 Agustus 2017 Nomor : 1370/LEG/Not/2017 yang di Legalisasai atau waarmeding oleh Turut Tergugat I (Ranan Santa Ginting, SH.,MH Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Deli Serdang).

9. Bahwa adapun dalam Pengikatan Jual Beli yang di legalisasi atau waarmeding oleh Turut Tergugat I para pihak telah setuju mematuhi segala ketentuan dan kewajiban yang tertuang dalam Pengikatan Jual Beli tersebut yang disepakiti bersama.

10. Bahwa adapun sebelum dilakukan penandatanganan perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yang di Legalisasai atau waarmeding oleh Turut Tergugat I (Ranan Santa Ginting, SH.,MH Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Deli Serdang) Penggugat atas persetujuan dan sepengetahuan Tergugat II telah menerima uang pembayaran dari Penggugat yaitu :

10.1. Uang tunai senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Penggugat perihal pembelian dan atau penyerahan terhadap obyek sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2582 Desa/Kelurahan Bantan yang terletak di Kelurahan Bantan Kecamatan Medan Tembung Kota Medan sesuai dengan surat ukur tertanggal 10 Juni 2008 Nomor : 268/Bantan/2008 seluas 85 m2 atas nama

Halaman20 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Irwansyah Nasution sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 18 Agustus 2017.

10.2. Uang tunai senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Penggugat perihal pembelian dan atau penyerahan terhadap obyek sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2594 Desa/Kelurahan Bantan yang terletak di Kelurahan Bantan Kecamatan Medan Tembung Kota Medan sesuai dengan surat ukur tertanggal 10 Juni 2008 Nomor : 280/Bantan/2008 seluas 56 m² atas nama Irwansyah Nasution sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 18 Agustus 2017.

11. Bahwa dengan telah dilaksanakan Pengikatan Jual Beli yang disepakati serta disetujui oleh para pihak dan kemudian di Legalisasai atau waarmeding oleh Turut Tergugat I maka Turut Tergugat I telah menjalankan kewajibannya sebagai Notaris sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan dalil-dalil serta alasan alasan yang dikemukakan Turut Tergugat I diatas mohon kepada Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor : 1369/LEG/Not/2017 tertanggal 18 Agustus 2017 yang di Legalisasai oleh Ranan Santa Ginting, SH.,MH Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Deli Serdang.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor : 1370/LEG/Not/2017 tertanggal 18 Agustus 2017 yang di Legalisasai oleh Ranan Santa Ginting, SH.,MH Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Deli Serdang.
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding.

Menimbang, bahwa mengutip serta memperhatikan semua uraian-uraian tentang hal tersebut yang termuat dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 90/Pdt.G/2019/PNMDn tanggal 2 Oktober 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum :
 - Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1369/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I;



- Pengikatan Jual Beli Bertanggal 18 Agustus 2017, yang dilegalisasi dengan nomor: 1370/LEG/Not/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I;
 - Akta Jual Beli No. 122/2018 bertanggal 31 Mei 2018 yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan TURUT TERGUGAT II;
 - Akta Jual Beli No. 123/2018 bertanggal 31 Mei 2018 yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan TURUT TERGUGAT II;
 - Sertifikat Hak Milik No. 2582/Bantan berikut seluruh turunannya terakhir terdaftar atas nama Nandayus Sitepu, Sarjana Hukum (ic. PENGGUGAT);
 - Sertifikat Hak Milik No. 2594/Bantan berikut seluruh turunannya terakhir terdaftar atas nama Nandayus Sitepu, Sarjana Hukum (ic. PENGGUGAT);
 - Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Perkara yaitu sebidang tanah seluas \pm 141 m² (seratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Bersama Ujung, Kelurahan Bantan, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara setempat dikenal dengan Jalan Bersama Ujung Komplek Perumahan Albania No. B-5,—Medan sebagaimana dialaskan pada Sertifikat Hak Milik No.2582/Bantan jo. Surat Ukur No. 268/Bantan/2008 bertanggal 10 Juni 2008 dan Sertifikat Hak Milik No. 2594/Bantan jo. Surat Ukur No. 280/Bantan/2008 bertanggal 10 Juni 2008 keduanya terdaftar atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan rumah no. B4
 - b. Sebelah Selatan berbatas dengan rumah no. B6
 - c. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Komplek
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah negara
3. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut setiap orang yang menguasai dan atau memperoleh hak darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Objek Perkara tersebut, kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun, secara serta merta terhitung sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap.
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian materil kepada PENGGUGAT sebesar 6 % x Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) = Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah), setiap tahun terhitung sejak tanggal 18 Agustus 2017 sampai dengan putusan a quo berkekuatan hukum tetap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ditaksir sebesar Rp. 4.856.000,- (empat juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah).
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan yang disampaikan Kepada Tergugat I dan Tergugat II pada hari Selasa tanggal 3 Desember 2019;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan yang disampaikan Kepada Turut Tergugat II pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat I dan Tergugat II, pada tanggal 16 Desember 2019, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 90/Pdt.G/2019/PNMdn tanggal 2 Oktober 2019, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kepala Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tanggal 23 Januari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 13 Pebruari 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 23 Januari 2020, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 23 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat I dan Tergugat II, telah menyerahkan Memori Bandingnya pada tanggal 16 Desember 2019, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 16 Desember 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan Kepala Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tanggal 23 Januari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 19 Maret 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 23 Januari 2020, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 23 Januari 2020;

Halaman23 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, telah menyerahkan Kontra Memori Bandingnya pada tanggal Januari 2020, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 Pebruari 2020, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan Kepala Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat I dan Tergugat II tanggal 13 Pebruari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 18 Mei 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 13 Pebruari 2020, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 13 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Untuk Melihat, Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara Pengadilan Negeri Medan, yang disampaikan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat I dan Tergugat II tanggal 13 Pebruari 2020, dan kepada Kepala Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tanggal 23 Januari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 19 Maret 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 23 Januari 2020, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 23 Januari 2020, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat I dan Tergugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat pada pihaknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

Adapun keberatan yang diajukan Pembanding atas putusan hukum Pengadilan Negeri Medan Nomor: 90/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 02 Oktober 2019, dapat Pembanding simpulkan sebagai berikut:

- 1. Pertimbangan Hukum Judex factie telah salah dan keliru, karena tidak mempertimbangkan perkara aquo merupakan hubungan pinjam meminjam.**

Halaman 24 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



2. Pertimbangan Hukum *Judex Factie* telah salah dan keliru, tidak mempertimbangkan adanya cacat kehendak dalam Perjanjian Jual Beli.

3. Pertimbangan Hukum *Judex Factie* tidak mempertimbangkan kewajaran harga jual beli objek perkara

Bahwa untuk selengkapnya dalil keberatan Pembanding dapat diuraikan sebagai berikut:

Ad. 1. **Pertimbangan Hukum *Judex factie* telah salah dan keliru, karena tidak mempertimbangkan perkara aquo merupakan hubungan pinjam meminjam.**

- Bahwa dalam Pertimbangan Hukum *Judex Factie* pada halaman 35 alenia 3 sampai dengan 5 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas yang menjadi pokok pertimbangan ialah tentang hukum antara Penggugat dengan Tergugat I,II, apakah dalam kontek jual beli atau pinjam meminjam sejumlah uang;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas Tergugat I,II mengerti dan mengetahui untuk memanfaatkan fasilitas perbankan, mengajukan permohonan kredit sebagaimana telah dilakukan Tergugat I dengan PT. Bank Tabungan Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis berkeyakinan bahwa hubungan hukum Tergugat I dan II tidak dalam bentuk perjanjian pinjam meminjam sejumlah uang yang di dalilkan oleh Tergugat I, II;

- Bahwa Putusan *Judex Factie aquo* yang didasarkan atas pertimbangan hukum sebagaimana dimaksud diatas sangatlah keliru sehingga secara hukum haruslah dibatalkan.

- Bahwa dalam perkara aquo, Pembanding I,II/ Tergugat I, II telah menyampaikan bukti – bukti yaitu T.I.II-9 dan T.I.II-10 telah jelas bahwa Pembanding I,II/ Tergugat I, II telah meminjam uang dari PT. Prioritas Rakyat Sejahtera, hal mana untuk cairnya pinjaman tersebut, Pembanding I,II/ Tergugat I,II harus memberikan agunan kepada PT.Prioritas Rakyat Sejahtera yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02582/Bantan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02594/Bantan, yang pada saat itu masih atas nama Pembanding I/Tergugat I;

- Bahwa, telah terjadinya pinjam meminjam antara Pembanding I,II/Tergugat I,II hal tersebut dapat dibuktikan pada bukti T.I.II-9 yaitu berupa bukti penerimaan pinjaman dari PT. Prioritas Rakyat Sejahtera sebesar Rp. 180.150.000,- (seratus delapan puluh juta seratus lima puluh rupiah),

Halaman 25 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



dimana perjanjian pinjam meminjam antara Pembanding I,II/ Tergugat I,II dengan PT.Prioritas Rakyat Sejahtera yang seharusnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dikarenakan telah terjadi pemotongan langsung (ic. biaya admin) yang dilakukan oleh PT. Prioritas Rakyat Sejahtera;

- Bahwa dalam pinjam meminjam uang antara Pembanding I,II/ Tergugat I,II dengan PT. Prioritas Rakyat Sejahtera, dimana Terbanding I/Penggugat merupakan Direktur dari PT. Prioritas Rakyat Sejahtera, sehingga nyata dan jelas antara Pembanding I,II/Tergugat I,II dengan Terbanding I/Penggugat adalah **hubungan hukum pinjam meminjam bukan hubungan hukum jual beli**;

- Bahwa terjadinya perikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud Terbanding I/ Penggugat dikarenakan Pembanding I,II/ Tergugat I,II tidak mampu mengembalikan pinjaman pokok yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sehingga berdasarkan bukti T.I.II – 10, yaitu merupakan pembayaran bunga sebesar 5 % untuk setiap bulannya dari pinjaman pokok Pembanding I,II/ Tergugat I,II, sehingga Pembanding I,II/ Tergugat I,II harus membayar sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), apa bila belum mengembalikan pinjaman pokok tersebut;

- Bahwa dilihat dari besarnya bunga yang harus ditanggung oleh Pembanding I,II/ Tergugat I,II maka sudah tidaklah relevan untuk diletakkan bunga sebesar 5% untuk setiap bulannya, hal tersebut bertentangan dengan penentuan dengan pinjaman uang yang diatur oleh Bank Indonesia dan/atau Otoritas Jasa Keuangan.

- Bahwa berdasarkan dalil yang telah diuraikan Pembanding I,II/ Tergugat I,II diatas, maka sangat beralasan jika Majelis Hakim Tinggi menjatuhkan putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Ad.2. Pertimbangan Hukum *Judex Factie* telah salah dan keliru, tidak mempertimbangkan adanya cacat kehendak dalam Perjanjian Jual Beli

- Bahwa seperti yang disebutkan diatas, bahwasanya Tergugat I.II meminjam uang dari PT. Prioritas Rakyat Sejahtera (ic. Terbanding I/ Penggugat selaku Direktornya) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan tetapi PT. Prioritas Rakyat Sejahtera memberikan uang sebesar Rp. 180.150.000,- (seratus delapan puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah) bukti T.I.II-9, dan bunga sebesar 5 % setiap bulannya, dimana Pembanding I,II/ Tergugat I, II belum bisa melunaskan hutang pokok tersebut;



- Bahwa dalam fakta persidangan terdapat pembayaran yang telah dilakukan Pembanding I/ Tergugat I kepada Terbanding I/Penggugat sesuai dengan bukti T.I.II-10, dan pada tanggal 23 September 2017 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), kemudian pada tanggal 13 November 2017 Pembanding I/ Tergugat I telah membayarkan sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) ke rekening Terbanding I/ Penggugat, kemudian juga pada bulan Januari 2018 telah membayarkan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dalam bentuk uang tuna kepada Terbanding I/ Penggugat, sehingga total yang sudah Pembanding I/ Tergugat I bayarkan kepada Terbanding I/ Penggugat berjumlah Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah);
- Bahwa dikarenakan Pembanding I/ Tergugat I tidak mampu membayarkan hutang pokok kepada PT.Prioritas Rakyat Sejahtera, maka sudah seharusnya agunan yang telah Pembanding I/ Tergugat I jaminankan haruslah menjadi Jaminan bagi PT. Prioritas Rakyat Sejahtera, hal tersebut berbeda dimana Terbanding I/ Penggugat membawa Pembanding I,II/ Tergugat I,II untuk menghadap Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta yang Pembanding I,II/ Tergugat I,II tidak ketahui isinya;
- Bahwa dari uraian diatas, adanya hubungan kesengajaan hubungan hukum antara Pembanding I,II/ Tergugat I,II dengan Terbanding I/ Penggugat, yang secara formal perjanjian tersebut dalam bentuk Ikatan Jual Beli namun dalam pelaksanaannya hubungan hukum antara Pembanding I,II/ Tergugat I,II dengan Terbanding I/ Penggugat dalam bentuk pinjam meminjam/ hutang piutang;
- Bahwa terdapat cacat kehendak dalam perjanjian ini, yaitu penyalahgunaan keadaan yang disebabkan adanya keunggulan ekonomis pada pihak TerbandingI/Penggugat, sehingga karena dalam keadaan terdesak maka Pembanding I,II/Tergugat I,II menyepakati perjanjian ikatan jual beli, bukan perjanjian hutang piutang.
- Dengan adanya cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis, menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dengan demikian Majelis Hakim Tinggi untuk menjatuhkan putusan yaitu menolak seluruh gugatan pengugat;

Ad.3. Pertimbangan Hukum Judex Factie tidak mempertimbangkan kewajaran harga jual beli objek perkara

Halaman27 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *judex factie* tidak mempertimbangkan harga wajar dari objek perkara, hal mana Terbanding I/ Penggugat telah membeli objek perkara dengan harga Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), dengan 2 kali pembayaran yaitu; pembayaran pertama sebesar Rp. 180.150.000,- (seratus delapan puluh juta seratus lima puluh ribu) dengan menggunakan Cek, dan pembayaran kedua secara tunai sebesar Rp. 119.850.000,- (seratus sembilan belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas, untuk pembayaran pertama Pembanding I/ Tergugat I ada menerima, dimana uang sebesar Rp. 180.150.000,- (seratus delapan puluh juta seratus lima puluh ribu) merupakan pemberian pinjaman dari Terbanding I/ Penggugat kepada Pembanding I/ Tergugat I, sementara sisa dari Rp. 119.850.000,- (seratus sembilan belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) tidak pernah diterima oleh Pembanding I/ Tergugat I, *quad noon* Terbanding I/ Penggugat ada memberikan cek kepada Pembanding I/ Tergugat I, sudah tentu Terbanding I/ Penggugat membuktikan dalilnya dalam persidangan aquo, sehingga azas jual beli atas objek aquo juga cacat hukum, karena tidak dilakukan secara nyata, dan tunai;
- Bahwa jika dilihat dari harga pasaran terhadap objek perkara aquo yaitu diperkirakan sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta ruapiah), sehingga tidak relevanlah jika harga objek aquo sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Berdasarkan hal-hal yang telah Pembanding I,II/ Terbanding I,II kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa perkara a quo untuk membatalkan putusan No. 90/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 02 Oktober 2019, dan mengadili sendiri dengan membatalkan gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab-menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak, yang satu dan lainnya sudah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Halaman 28 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pnggugat, Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tertanggal 22 Januari 2020 telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Putusan Pengadilan Neq 90/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 2 Oktober 2019, Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 16 Desember 2019, serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Pnggugat tertanggal Januari 2020, berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Hakim Tingkat Banding mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 90/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 2 Oktober 2019, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan sebagaimana amar tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat, tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat;

Halaman 29 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menkuatikan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 90/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 2 Oktober 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar biayaperkara dalam kedua tingkat pengadilan, pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 22 Juli 2020 oleh kami : Leliwaty ,S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua, Osmar Simanjuntak,S.H.,M.H. dan Drs. Arifin ,S.H.,M.Hum. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 27 Juli 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota serta Zainal Pohan, S.H.,M.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,
TTD.

Hakim Ketua,
TTD

Osmar Simanjuntak,S.H.,M.H.
TTD.

Leliwaty,S.H.,M.H.

Drs. Arifin,S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,
TTD.

Zainal Pohan, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai.....Rp. 6.000,-
- Redaksi.....Rp. 10.000,-
- Pemberkasan Rp134.000,-

JumlahRp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman30 dari 30 Halaman Putusan Nomor 243/Pdt/2020/PTMDN

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)