

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM

JUAL BELI TANAH

(Studi Putusan Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn).

SKRIPSI

*Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Program Studi S1 Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

PUTRI SEKARWATI

NPM : 71180111050

HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN



UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2025

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor
261/Pdt.G/2024/PN.Mdn)**

Nama Mahasiswa : **PUTRI SEKARWATI**

Nomor Pokok Mahasiswa : **71180111050**

Program Studi/Bagian : **Hukum / Hukum Keperdataan**

Tanggal Ujian Skripsi :

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

(Dr. Danial Syah,SH.,MH.) (Azhari AR.,SH.,M.Hum) (Zulkifli AR,SH.,M.Hum.)

Ketua Program Studi S1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Syarifuddin,SH.,M.H.)

(Azhari AR.,SH.,M.H.)

Dekan

(Dr.Danial Syah,S.H.,M.H.)

PERMOHONAN UJIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor
261/Pdt.G/2024/PN.Mdn)**

Nama Mahasiswa : **PUTRI SEKARWATI**

Nomor Pokok Mahasiswa : **71180111050**

Program Studi/Bagian : **Hukum / Hukum Keperdataan**

Tanggal Ujian Skripsi :

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

(Dr. Danial Syah,SH.,MH.) (Azhari AR.,SH.,M.Hum) (Zulkifli AR,SH.,M.Hum.)

Ketua Program Studi S1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Syarifuddin,SH.,M.H.)

(Azhari AR.,SH.,M.H.)

Dekan

(Dr.Danial Syah,S.H.,M.H.)

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Putri Sekarwati
NPM : 71180111050
Program Studi / Bagian : Hukum/Hukum Keperdataan
Dosen Pembimbing I : Dr. Danial Syah,SH.,MH.
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Putusan
Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn)**

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING I	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Mengetahui
**Ketua Bagian
Hukum Keperdataan**

(Azhari AR.,SH.,M.H)

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Putri Sekarwati
NPM : 71180111050
Program Studi / Bagian : Hukum/Hukum Keperdataan
Dosen Pembimbing II : Azhari AR.,SH.,M.H
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Putusan
Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn)**

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING II	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Mengetahui
**Ketua Bagian
Hukum Keperdataan**

(Azhari AR.,SH.,M.H)

RIWAYAT HIDUP

Nama : Putri Sekarwati

Tempat / Tanggal Lahir : Simpang Dolok / 23 Mei 2001

Nomor Pokok Mahasiswa : 71180111050

Alamat : Jl. Medan - T. Morawa Gg. Rasmi
Komplek Kosema Blok D. 40

Pekerjaan : Mahasiswi

Agama : Islam

Tamat SD : MIS Al-Mukhlisin T.A. 2007-
2012

Tamat SMP : SMPN 3 Medan T.A. 2012-2015

Tamat SMU/Sederajat : SMAN 5 Medan T.A. 2015-2018

Nama Orangtua Laki-Laki : Saronno

Nama Orangtua Perempuan : Fatimawati

Anak Ke- Dari : 1 Dari 3 Bersaudara

Tahun Masuk di Fakultas Hukum : 2018

Keterangan Lain – Lain : -

Penulis

(Putri Sekarwati)

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Putri Sekarwati
Tempat / Tanggal Lahir : Simpang Dolok / 23 Mei 2001
Alamat : Jl. Medan - T. Morawa Gg. Rasmi
Komplek Kosema Blok D. 40
Nomor Pokok Mahasiswa : 71180111050
Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Keperdataan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul :

**Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi
Putusan Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn)**

Benar dibuat sendiri, dan bukan menjiplak karya tulis orang lain yang dikategorikan plagiat. Jika dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia diberi sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dimaklumi.

Medan, 20 Juni 2025
Yang Membuat Pernyataan

(Putri Sekarwati)

SURAT PERNYATAAN
PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Putri Sekarwati
Tempat / Tanggal Lahir : Simpang Dolok / 23 Mei 2001
Alamat : Jl. Medan - T. Morawa Gg. Rasmi
Komplek Kosema Blok D. 40
Nomor Pokok Mahasiswa : 71180111050
Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Keperdataan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul :

**Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi
Putusan Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn)**

Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Sumatera Utara /
Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara hak bebas royalty non
eksklusif atas karya saya tersebut di atas.

Demikian pernyataan persetujuan ini saya buat untuk dipergunakan
seperlunya.

Medan, 20 Juni 2025
Yang Membuat Pernyataan

(Putri Sekarwati)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul : **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn)”** Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak, khususnya, Rektor, Ketua dan Sekertaris Program Studi S1 Hukum, Ketua dan Sekertaris Bagian Hukum Keperdataan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi dan menyelesaikan studi pada Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Selanjutnya penulis sangat berhutang budi kepada Bapak Dr. Danial Syah,SH.,MH. (Dosen Pembimbing I) dan Bapak Azhari AR.,SH.,M.Hum (Ketua Program Kekhususan Keperdataan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing II) yang telah memberikan bimbingan, dorongan, motivasi dan meluangkan waktu, sejak penyusunan proposal penelitian dan penulisan skripsi sampai tahap akhir penulisan skripsi ini.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan penulis ucapkan kepada Bapak/Ibu dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan berfikir sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

Terima kasih dan penghargaan juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini dari awal hingga selesai.

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis kehadirat Allah SWT kepada Ayahanda Saroni dan Ibunda Fatimawati dan Suami saya M. Kevin Syahbani dan seluruh keluarga yang telah mendukung baik moril maupun materil sepenuhnya bagi penulis selama kuliah hingga selesainya penulisan skripsi ini, serta tidak lupa juga kepada seluruh teman-teman seangkatan yang telah banyak membantu penulis, semoga semuanya senantiasa dalam Lindungan Allah SWT.

Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya, penulis haturkan terima kasih dan penghargaan, semoga Allah SWT membalas amal kebajikan tersebut.

Akhir kata, penulis berharap kiranya skripsi ini akan bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Medan, 5 Mei 2025
Penulis

Putri Sekarwati

DAFTAR ISI

Halaman

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

ABSTRAK	i
PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Definisi Operasional	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	10
1. Pengertian Wanprestasi	10
2. Perjanjian dan Wanprestasi.....	11
3. Akibat Hukum Wanprestasi	15
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	16
1. Pengertian Tanah	16
2. Hak Atas Tanah	16
3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	18
4. Pendaftaran Tanah	19

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah.....	22
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah	22
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah	23
3. Tata Cara Jual Beli Tanah	26
D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli	30
BAB III : METODE PENELITIAN	32
.....	
A. Objek Penelitian.....	32
B. Sifat Penelitian	32
C. Metode Pendekatan.....	33
D. Teknik Pengumpulan Data.....	33
E. Analisis Data.....	35
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
.....	
A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Sesuai Dengan Hukum Yang Berlaku	36
B. Langkah-Langkah Yang Dapat Diambil Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	45
C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan 261/Pdt.G/2024/Pn.Mdn	67
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrasyid dan Priyatna, ***Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa***, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002.
- Ahmadi Miru, ***Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak***, Rajawali Pers, Jakarta, 2007
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, ***Hukum Perikatan***, Rajawali Pers, Jakarta, 2008
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, ***Awat Jangan Beli Tanah Sengketa***, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015
- Bambang Sunggono, ***Metode Penelitian Hukum***, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003
- Boedi Harsono, ***Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah***, Edisi Revisi, Cetakan ke-15, Djambatan, Jakarta, 2002
- _____, ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan***, Djambatan, Jakarta. 1999.
- Boedi Harsono, ***Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya***, Djambatan, Jakarta, 2005
- C.S.T. Kansil, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Balai Pustaka, Jakarta, 1986
- Djoko Trianto, ***Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi***, Mandar Maju, Bandung, 2004
- Eko Yulian Isnur, ***Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah***, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2008.
- Florianus SP Sangsun, ***Tata Cara Mengurus sertipikat Tanah***, Jakarta, Visimedia, 2007
- Frans Hendra Winata, ***Hukum Penyelesaian Sengketa***, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Ghazali, Kurniawan. ***Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah***, Jakarta: Kata Pena, Cetakan Ke-1. 2013.

- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ***Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Herlien Budiono, ***Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, ***Perikatan Pada Umumnya***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- M. Marwan dan Jimmy P, ***Kamus Hukum***, Reality Publisher, Surabaya, 2009
- Miriam Darus Badruzaman, ***Komplikasi Hukum Perikatan*** (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun), PT. Citra Adytia, Bandung, 2001
- Munir Fuady, ***Pengantar Hukum Bisnis***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Qirom Syamsuddin Meliala, ***Pokok-pokok Hukum Perjanjian***, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Rahmadi. T, ***Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Cet. Ke-2***, Rajawali Pers, Jakarta, 2011
- Salim HS, ***Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)***, Jakarta: 2008
- _____, ***Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak***, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Samun Ismaya, ***Pengantar Hukum Agraria***, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011
- Samsaimun, ***Peraturan Jabatan PPAT***, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.
- Sanusi Bintang dan Dahlan, ***Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Sarjita, ***Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan***, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005
- Sayyid Quthb, ***Tafsir fi Dzhalil Qur'an, Jilid I***, Gema Insani Press, Jakarta, 2000

Sri Soedewi Masyohen Sofwan, ***Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek***, Liberty, Yogyakarta, 1981

Subekti, ***Pokok-Pokok Hukum Perdata***, Intermasa, Jakarta, 1982

Suharmoko, ***Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus***, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2009

Syahrizal Abbas, ***Mediasi (Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional)***, Cet. Ke-2, Jakarta, Kencana, 2011

Urip Santoso. ***Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah***. Kencana. Jakarta. 2000

Yahya Harahap, ***Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

C. Jurnal

Badan Pertanahan Nasional, ***Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah***, Bumi Bhakti Adhi Guna, Jakarta, 1993

Mulyana Darusman, ***“Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah”***, ADIL: Jurnal Hukum, Juli 2016

Rina Sulistina Wahid, ***Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba***, Jurnal, Mahasiswa Jurusan PPKn FIS Universitas Negeri Makassar, Makassar

Urip Santoso, ***Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi, Perspektif***, Volume Xvii No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei

Yulhamdi, ***Materi Peraturan Jabatan PPAT dan Pembuatan Akta PPAT***, Sebagai Bahan Ajar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018

D. Internet

Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah",
https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah, diakses
tanggal 01 Mei 2023 pukul 21.00 WIB

http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238_BAB%20II_SAMPAI_BAB%20TERAKHIR.pdf, diakses pada 29 Mei 2023

E. Lain - Lain

Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahnya dan Tajwid*, Sygma, Bandung, 2014

Puslitbang Hukum dan Peradilan, *Naskah Akademis Mediasi*, Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan Klas I.A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

YEREMIA RUMAPEA, Kewarganegaraan Indonesia, Laki-laki, Lahir di Medan, tanggal 05 Januari 1994, Agama Kristen, Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. K.H. Wahid Hasyim No. P.3 Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, bertindak atas diri sendiri, selanjutnya disebut

PENGGUGAT.

M E L A W A N

1. **SUJONO**, Kewarganegaraan Indonesia, Laki laki Lahir di Medan, tanggal 02 Maret 1979, Agama Islam, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Murai Komplek Griya Murai Land No. 2-F, Kelurahan Simpang Tanjung, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, selanjutnya disebut **TERGUGAT.**
2. **SUCI RAHMADANI**, Kewarganegaraan Indonesia, Perempuan, Lahir di Medan, tanggal 07 Mei 1987, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Murai Komplek Griya Murai Land No. 2-F, Kelurahan Simpang Tanjung, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan keduanya memberikan kuasa khusus kepada : Sutan Nasution, SH., Edison P. Siregar, SH., Rahmat Saleh Nasution, SH., Ketiganya adalah Advokat/ Pengacara pada Law Office Sutan Nasution, DH Associates beralamat di Jl. Mayjen Sutoyo Siswomaharjo/ Perdana No 63 Kelurahan Kesawan Kecamatan Medan Barat Kota Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2024 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register No 112/Pdt/2024/PN.Mdn selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan; Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id
TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 28 Maret 2024 dalam Register Nomor.261 /Pdt.G/2024/PN. Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi dan terikat dalam hubungan hukum dalam bentuk Pengikatan Jual Beli sebagaimana tertera dalam Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 September 2021 yang diperbuat dihadapan Notaris BELGIANA T.Y HUTAPEA, Notaris dan PPAT Kota Medan;
2. Karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dalam bentuk pengikatan jual beli dilakukan secara Notaris Autentik dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, maka secara hukum pula hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat kepada para pihak dan harus dipatuhi oleh para pihak maupun terhadap pihak ketiga;
3. Bahwa selanjutnya dalam Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 September 2021 tersebut Tergugat (ic. persetujuan Turut Tergugat) dan Penggugat telah menyetujui dan menyepakati objek jual beli dan demikian juga dengan harga objek yang akan dijual oleh Tergugat dan yang hendak dibeli oleh Penggugat;
4. Bahwa dalam ketentuan Pasal 2 Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 September 2021 kedua belah pihak telah menentukan/menyepakati objek jual beli berupa **dua bidang tanah sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 3147 tertanggal 18-7-2011 dan Sertifikat Hak Milik No 3544 tertanggal 10-8-2012** dengan harga jual beli sebesar Rp 440.000.000.dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Tanah dengan Sertikat Hak Milik No. 3147/Sei Sikambang B tertanggal 18-7-2011 dengan harga sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) seluas 90 M² telah diterima oleh Tergugat;
 - b. Tanah dengan Sertikat Hak Milik No 3544/Sei Sikambang B tertanggal 10-8-2012 dengan harga sebesar Rp. 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah),) seluas 15 M² telah diterima oleh Tergugat;
5. Bahwa setelah disepakatinya harga dalam Pengikatan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat serta sebelum dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli, maka telah dilakukan pengecekan terlebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu atas objek jual beli tersebut kepada Pihak Badan
Pertanahan Nasional tentang status tanah (objek pengikatan jual
beli) dimaksud untuk menghindari masalah hukum dikemudian
hari;

6. Bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional, setelah melakukan pengecekan atas objek kedua sertifikat tersebut, maka diperoleh keterangan bahwa kedua Sertifikat Hak Milik tersebut dinyatakan bersih, tidak sedang diagunkan, tidak terdapat pemblokiran, sita dan tidak ada riwayat kasus serta dinyatakan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara sesuai dengan Pengecekan Sertifikat tertanggal 15 September 2021 pukul 13.27.03;
7. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, pengikatan jual beli harus ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli, maka untuk itu baik Penggugat maupun Tergugat telah sepakat dan setuju apabila pihak Tergugat dan Turut Tergugat bersedia atau karena alasan apapun tidak dapat memberikan bantuannya didalam melangsungkan penjualan dari objek pengikatan jual beli tersebut kepada pihak kedua dihadapan pejabat yang berwenang, maka Penggugat diberi hak penuh untuk melaksanakan jual beli atas objek pengikatan kepada pihak Penggugat atau pihak lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 Oktober 2021;
8. Bahwa selanjutnya, setelah dilakukan pengecekan sertifikat kepada pihak Badan Pertanahan Nasional dan kemudian pihak Badan Pertanahan Nasional menyatakan dari hasil pengecekan yang dilakukan telah dinyatakan bahwa objek sertifikat sebagai objek pengikatan jual beli, tidak ditemukan masalah hukum, maka kemudian Pengikatan Jual Beli dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli;
9. Bahwa Akta Jual Beli telah diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai realisasi dari ketentuan pasal 6 dan pasal 7 dalam Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 September 2021 sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 69/2021 tanggal 19 Nopember 2021 terhadap Sertifikat No. 3147/Sei Sikambing B tanggal 18-7-2011 seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) dan Akta Jual Beli No. 70/2021 terhadap Sertifikat No. 3544/Sei Sikambing B tanggal 10-8-2012 seluas 15 M2 (lima belas meter persegi), Akta Jual Beli mana di perbuat di hadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, **PUTRI A.R. S.H., M.Kn**, Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kota Medan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena kedua Akta Jual Beli tersebut dibuat dihadapan Pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh Peraturan Perundang- undangan maka kedua Akta Jual beli tersebut telah berkuat hukum;
11. Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 dari kedua akte tersebut menetapkan sebagai berikut "**Mulai hari ini Objek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua** (dalam hal ini adalah Penggugat);
12. Bahwa dengan terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli maka Objek Jual Beli menjadi sah menurut hukum dan menjadi hak mutlak dari Penggugat, maka oleh karena itu Penggugat berhak untuk menikmati apa yang dibeli dari Tergugat dan Turut Tergugat;
13. Bahwa akan tetapi hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan, Objek Jual Beli yang menjadi objek perkara saat ini tidak dapat dinikmati oleh Penggugat walaupun Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya/kerugian untuk itu;
14. Bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera mengosongkan apa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dan Turut Tergugat baik secara lisan maupun dengan cara tertulis namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah menghiraukannya, bahkan Tergugat melaporkan Penggugat kepada Pihak Kepolisian dengan tuduhan Penipuan/Penggelapan;
15. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar lunas harga tanah yang menjadi objek Pengikatan Jual Beli namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau dengan sukarela mengosongkan objek perkara dan bahkan telah mengadukan/melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian Republik Indonesia dengan tuduhan Penipuan/Penggelapan maka secara hukum perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai **perbuatan Wanprestasi**;
16. Bahwa oleh karena Penggugat telah memenuhi segala kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik, maka adalah pantas dan wajar menurut hukum apabila Penggugat memperoleh kenikmatan terhadap apa yang dibeli dari Tergugat dan Turut Tergugat dan untuk itu pulalah adalah sangat beralasan menurut hukum bilamana Pengadilan memerintahkan/menghukum **Tergugat untuk mengosongkan objek perkara yang dimaksud dalam Sertifikat No. 3147/Sei Sikambing**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id
B tertanggal 18-7-2011 dan Sertifikat No 3544/Sei Sikambing
B tertanggal 10-8-2012 tanpa beban dan syarat apapun:

17. Bahwa melihat perilaku Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak bersedia mengosongkan objek perkara bahkan mengadakan Penggugat kepada Pihak Kepolisian Republik Indonesia, maka Penggugat sangat khawatir suatu hari Tergugat akan mengalihkan objek perkara kepada Pihak Ketiga yang dapat merugikan Penggugat;
18. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan hukum apabila terhadap objek perkara diletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslag);
19. Bahwa karena perkara ini dapat dibuktikan secara summiere maka adalah beralasan menurut hukum apabila putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet;
Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan hormat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan untuk berkenan memanggil para pihak agar duduk bersama diruang sidang yang telah ditentukan untuk itu seraya mengambil putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

Mengadili

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag);
3. Menyatakan Pengikatan Jual Beli No 10 tanggal 08 September 2021 dan Akta Jual Beli No. 69/2021 dan Akta Jual Beli No. 70/2021 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan dalam hukum Tergugat dan Turut Tergugat adalah Pemilik yang sah dan yang lebih berhak atas objek perkara sebagaimana tertera dalam Sertifikat No. 3147/Sei Sikambing B tertanggal 18-7-2011 dan Sertifikat No. 3544/Sei Sikambing B tertanggal 10-8-2012;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan Objek Perkara sebagaimana tertera dalam Sertifikat No. 3147/Sei Sikambing B tertanggal 18-7-2011 dan Sertifikat No. 3544/Sei Sikambing B tertanggal 10-8-2012 tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa beban atau syarat apapun;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uit voorbaaar bijvorraad) walaupun ada Banding, Kasasi maupun Verzet;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Kuasa Penggugat hadir, dan Kuasa Tergugat hadir. Menimbang, bahwa Majelis hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bapak Marta Sagala, SH. MH hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Mei 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik.

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat mengajukan jawaban** sebagai berikut;

A. EKSEPSI.

Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exemptio Plurium litis Consortium)

1. Bahwa setelah Tergugat dan Turut Tergugat mempelajari surat gugatan Penggugat, ternyata formalitas gugatan masih juga kurang pihaknya yang seharusnya bukan hanya Sujono dan Suci Rahmadani yang telah ditarik sebagai pihak tetapi harus juga menarik pihak lainnya yaitu :

1. Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H SelakuNotaris/ PPAT Kota Medan.
2. Putri A.R, SH, M. kn, selaku Notaris/ PPAT Kota Medan.

2. Bahwa dimana Turut Tergugat (Suci Rahmadani) sebagai isteri dari Tergugat dan telah dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat dan juga sebagai salah satu yang namanya disebut didalam Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 yang dibuat Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT kota Medan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa demikian juga halnya didalam Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021, sebagai pemberi kuasa kepada Penggugat sebagai penerima kuasanya sebagai dasar terjadinya Akta Jual Beli No. 69/2021, tanggal 19 Nopember 2021 dan No. 70/2021, tanggal 19 Nopember 2021
4. Bahwa Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 yang dalam Akta tersebut disebutkan dibuat dan dihadapan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT kota Medan tersebut terlihat para Pihaknya yaitu Tergugat beserta Turut Tergugat yang memberikan persetujuannya kepada Tergugat didalam melakukan perbuatan hukum dan ikut mengadap kepada Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea,
S.H Selaku Notaris/ PPAT Kota Medan.tersebut tetapi pada kenyataannya Pengugat tidak ikut menariknya sebagai pihak.
5. Bahwa olah karena Penggugat tidak menarik Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H Selaku Notaris/ PPAT Kota Medan tersebut sebagai pihak dalam gugatan, maka guagtan Penggugat menjadi kurang Pihak, sehingga beralasan hukum untuk menyetakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
6. Bahwa disamping alasan tersebut di atas perlu ditariknya Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT kota Medan, karena membuat Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 tidak pernah berhadapan dan membacakan aktanya kepada Tergugat dan Turut Tergugat, namun yang memberikan aktanya untuk ditandatangani adalah Pegawai dari Notaris tersebut, demikian juga halnya dengan Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 dan pembuatan Akta tersebut tanpa melalui prosedur dalam pembuatan akte, sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, tentang Perubahan Atas Undang- Undnag No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pads Pasal 44 ayat (1) yang isinya
" Segera setelah Akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada Penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebut alasannya"
dan disamping itu juga Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 dibuat dan dihadapan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT Kota Medan serta Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 dibuat dan dihadapan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H,

Halaman 7 dari 26 Putusan Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

Notaris/ PPAT Kota Medan, Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 pada kenyataannya Akta tersebut tidak dibacakan oleh Notaris sehingga telah terjadi pelanggaran terhadap :

Pasal 16 huruf m Undang-undang RI. No. 2 tahun 2014 yang berisi " Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi dan pada saat itu juga ditanda tangani oleh Penghadap, saksi-saksi dan Notaris"

Sehingga berdasarkan Pasal pasal (9) yang berisi Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

7. Bahwa disamping itu Notaris Putri A.R, SH, M. Kn sudah sepatutnya juga harus ditarik sebagai pihak didalam gugatan ini, dengan alasan karena Akta Jual Beli No. 69/2021, tanggal 19 Nopember 2021 dan No. 70/2021, tanggal 19 Nopember 2021 yang dari awal proses pembuatan akta sebelumnya bermasalah .

Bahwa berdasarkan alasan tersebut dengan tidak ditariknya Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT Kota Medan dan Notaris Putri AR., SH, M.Kn sebagai pihak, jelas telah menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa dari alasan tersebut di atas cukup beralasan hukum gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ((Niet Ontvankelijk verkrard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas monolak dalil-dalil gugatan Penggugat, sepanjang tidak diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat dan Turut Tergugat ;
2. Bahwa apa-apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi secara mutatis mutandis dianggap satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diuraikan kembali disini, sebagai berikut :
3. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 1 pada poin 1 yang berbunyi sebagai berikut " Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi dan terikat dalam hubungan hukum dalam bentuk Pengikatan Jual Beli sebagaimana tertera dalam Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 September 2021



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

yang diperbuat dihadapan Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H Notaris/ PPAAT Kota Medan”

4. Bahwa dalil yang gugatan yang dikemukakan Penggugat tersebut diatas adalah tidak benar dan merupakan rekayasa dari Penggugat karena yang benar adalah adanya hubungan hukum dalam hal pinjam meminjam uang antara Tergugat dengan Penggugat, hal ini dapat Tergugat dan Turut Tergugat jelaskan alasan-alasan berikut bukti- buktinya sebagai berikut :
5. Bahwa awalnya bulan September 2021 Tergugat ada meminjm uang dengan kredit di BNI Cabang Iskandar Muda sebesar Rp. 400.000.000 sebagaijaminannya Sertifikat Hak Milik No. 3147/ Sei Sikambang B dan No. 3544/ Sei Sikambang B masing-masing an. Sujono.
6. Bahwa oleh karena Tergugat memerlukan dana untuk menutupi kredit di BNI tersebut diatas Tergugat perlu adanya pinjaman dana dari pihak ketiga
7. Bahwa sebagai pihak penghubung dan yang mempertemukan dan yang memperkenalkan Tergugat dengan Penggugat sehingga terjadi hubungan peminjaman uang tersebut kepada Tergugat adalah Adelia Napitupulu.
8. Bahwa sebelum terealisasi pinjaman pada tanggal 2 September 2021 Penggugat dengan temannya telah melakukan survey ke rumah milik bersama antara Tergugat dan Turut Tergugat untuk melihat jaminan dari pinjaman Tergugat.
9. Bahwa sebelum Tergugat dengan Penggugat merealisasikan pinjaman uang sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) tersebut pada faktanya antara Penggugat dengan Tergugat telah beberapa kali berkomunikasi melalui chatting sebagai berikut ;
 1. Chattingan tanggal 7 September 2021 pukul 17:04 wib
 2. Chattingan tanggal 7 September 2021 pukul 18:21 wib
 3. Chattingan tanggal 16 September 2021 pukul 18:05 wib
 4. Chattingan tanggal 20 September 2021 pukul 07:40 wib
10. Bahwa atas kesepakatan tersebut oleh Penggugat dengan Tergugat telah merealisasikan pinjaman uang tersebut pada tanggal 08 September 2021 pukul 15:00 Wib di BNI Cab USU Jalan Dr. Mansyur, yang disaksikan oleh Suci Rahmadani (TurutTergugat) dan teman Tergugat yang bernama Fitriadi Harahap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sebagaimana dalam perjanjian peminjaman uang oleh Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dengan dikenakan bunga pinjaman 8 % yang 4% langsung dipotong sewaktu penyerahan uang, sehingga uang yang diterima Tergugat hanya sebesar Rp. 384.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah)
12. Bahwa pada saat penyerahan uang di atas oleh Penggugat ada menyodorkan kwitansi kosong kepada Tergugat untuk ditandatangani dan Kwitansi tersebut diisi sendiri oleh Penggugat.
13. Bahwa pada saat yang bersamaan oleh Penggugat telah mengatur/ mengkondisikan sedemikian rupa dengan datangnya pegawai Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT kota Medan dikantor BNI Cab USU dengan menyodorkan dan menyuruh menandatangani surat tersebut tanpa membacakan isinya.
14. Bahwa esok harinya pada tanggal 09 September 2021, yang bertempat dikantor BNI Cab USU Tergugat mengambil dua Sertifikat Hak Milik yaitu masing-masing No. 3147/ Sei Sikambing B dan No. 3544/ Sei Sikambing B keduanya atas nama Sujono, kemudian menyerahkan kedua sertifikat hak milik tersebut kepada Catherin teman Penggugat dan penyerahan tersebut disaksikan oleh Fitriadi Harahap.
15. Bahwa atas kesepakatan pinjaman uang yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat pengembaliannya diberikan waktu selama 1 (satu) minggu dan paling lama 2 Minggu dan setelah 2 (dua) Minggu Tergugat mendatangi Penggugat dengan maksud akan mengembalikan pinjamannya tersebut tetapi Penggugat menolak dan mnegatakan kepada Tergugat uang pinjaman tidak dapat lagi dikembalikan karena sudah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli, oleh Tergugat pada saat itu keberatan dan mengatakan hubungan kita adalah masalah pinjaman uang dengan jaminan kedua Serifikat Hak Milik.
16. Bahwa akibat kejadian tersebut diatas antara Tergugat dengan Penggugat telah beberapa kali diadakan pertemuan dan pembicaraan untuk mencari jalan keluar tetapi tidak ada solusinya, bahkan oleh Penggugat terakhir meminta kepada Tergugat jika tetap mau mengembalikan uang pinjaman harus mengembalikannya menjadi sebesar Rp. 650.000.000,- dengan alasan dari Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya-biaya.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

17. Bahwa melihat perbuatan dan tindakan Penggugat tersebut diatas oleh Tergugat merasa tertipu dan melaporkan Penggugat ke Polresta Medan dan laporannya sampai sekarang ini sedang berproses di Unit Tipiter Polresta Medan.
18. Bahwa melihat sikap dan tindakan dari Penggugat telah nyata dan jelas perbuatan dari Penggugat merupakan tindak pidana dan juga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap diri Tergugat dan Turut Tergugat yang antara lain akan diuraikan di bawah ini :
19. Bahwa pada tanggal 08 September 2021 Pukul 15,00 Wib saat Kasir BNI Cab USU mau tutup adanya keterlibatan dari Pegawai Notaris yang pada saat itu mendatangi Tergugat dan menyuruh menandatangani surat yang belum diketahui Tergugat isinya, baru belakangan Tergugat dan Turut Tergugat mengetahui dari Penggugat telah ada Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa dibuat Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/PPAT Kota Medan, dimana dalam proses pembuatan kedua Akta tersebut diatas telah menyalahi prosedur dan bertentangan dengan Undang – undang no. 2 tahun 2014, tentang perubahan atas Undang – undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, karena tanpa dibuat dan dibacakan oleh Notaris. didepan para pihak sebelum ditandatangani dan di paraf.
20. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat hanya mengenai peminjaman uang tetapi muncul kesepakatan jual beli hal ini telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata pada poin 1 (satu) tentang adanya syarat kesepakatan dari kedua belah pihak dan poin ke 4 (empat) dari pasal tersebut, kesepakatan itu tidak bertentangan dengan Undang-undang dan kepatutan.
21. Bahwa adanya kejanggalan yang dapat dibuktikan menurut kepatutan nilai uang yang dipinjam dari Penggugat sebesar Rp. 400.000.000 (Empat juta rupiah) dan telah dipotong 4% diawal sehingga uang yang diterima oleh Tergugat sebesar Rp. 384.000.000,- kalau jual beli tidak patut dan layak harga tanah dan bangunan sebesar Rp. 400.000.000 (Empat juta rupiah) dan bila dinilai harga tanah dan bangunan didaerah tersebut nilai pasaran sebesar 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah) sehingga tidak tepat dan tidak adil dilakukan jual beli seperti itu.
22. Bahwa didalam hal ini dalil yang kemukakan Penggugat adanya jual beli, sedangkan faktanya adalah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat ada diperjanjikan bunga sebesar 8% dengan ketentuan 4% saat



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

penyerahan uang diawal telah dipotong, dan setelah seminggu pengembalian uang pokok ditambah bunga 4%, sehingga logikanya kalau jual beli tidak mungkin ada bunga.

Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas jelas dan nyata perbuatan dari Penggugat jelas telah melanggar hukum dan kepatutan oleh karenanya sudah patut dan layak gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya :

C. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat Dr/ Tergugat DK didalam Eksepsi dan jawabannya dalam Pokok Perkara mohon dianggap diulangi didalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa tidak benar Penggugat DR ada menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat Dr, atas :
 - a. sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik no. 3147/ Sei Sikambing B, an. Sujono, seluas 90 M2 yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sei Sikambing B, setempat dikenal dengan jalan Murai
 - b. sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik no. 3544/ Sei Sikambing B, an. Sujono, seluas 15 M2 yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sei Sikambing B, setempat dikenal dengan jalan Murai
3. Bahwa yang benar adalah antara Penggugat DR/ Tergugat DK adalah **hubungan perjanjian peminjaman uang dimana dalam hal ini Penggugat DR pada saat itu butuh uang untuk menebus Sertifikat yang diagunkan di BNI Jalan Iskandar Muda Medan.**
4. Bahwa dengan adanya kesepakatan pada tanggal 08 September 2021 Pukul 15.00 Wib terjadi perjanjian meminjam uang dari Tergugat DR sebesar Rp. 400.000.000.- (Empat ratus juta rupiah) dengan salah satu syarat dalam kesepakatan tersebut diperjanjikan dengan bunga sebesar 8% (delapan Prosen) dengan ketentuan pada waktu penyerahan uang dipotong sebesar 4% (Empat Prosen) sesuai dengan bukti chatting dari Tergugat DR, tanggal 7 September 2021 pada saat bersamaan telah diatur ada pegawai Notaris menyuruh untuk menandatangani surat tanpa dibacakan kepada Penggugat DR untuk ditanda tangani.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

5. Bahwa pada saat penyerahan uang pada tanggal 08 September 2021 di BNI Cab USU dar Tergugat DR kepada Penggugat DR Sebesar Rp. 400.000.000 (Empat Ratus Juta) dan saat itu dipotong sebesar 4% sehingga yang diterima Penggugat DR hanya Rp. 384.000.000 (Tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) **disaksikan oleh Suci Ramadhani (Isteri Penggugat DR) dan Fitriadi Harahap.**
6. Bahwa jelas dari fakta tersebut diatas yang menjadi hubungan hukum antara Penggugat DR dengan Tergugat DR adalah Pinjam Meminjam uang bukan Perikatan Jual Beli, dengan adanya kuasa jual dan Jual Beli.
7. Bahwa secara logikanya apa yang didalilkan Tergugat Dr didalam Gugatan konpensi adalah mengenai jual beli tanah dan bangunan, tidak mungkin lagi ada bunga.
8. Bahwa dalam fakta dan kenyataannya kalau jual beli tanah secara logika harga tanah dan bangunan atas kedua SHM tersebut harga pasaran di daerah perumahan tersebut adalah sebesar Rp. 1.100.000.000 (Satu milyar seratus juta rupiah) sehingga tidak layak dihargai Rp. 400.000.000,- yang telah dipotong bunga sebesar 4 % (Empat prosen) saat penyerahan uang.
9. Bahwa selain dari pada itu adanya taktik dan strategi dari Tergugat DR pada waktu penyerahan uang di BNI saat bersamaan ada datang pegawai notaries, menyerahkan kertas kepada Tergugat Dr untuk ditanda tangani.
10. Bahwa proses pembuatan kedua akta tersebut tidak benar dalam pembuatan suatu Akta Perikatan jual beli dan kuasa tanpa dibuat dihadapan Notaris dan tanpa dibacakan Notaris adalah menyalahi prosedur.
11. Bahwa setelah seminggu penyerahan uang oleh Tergugat DR mendatangi Penggugat DR untuk membicarakan pengembalian uang pinjaman tersebut kepada Tergugat DR tetapi Tergugat DR menyampaikan kepada Penggugat DR sudah terjadi jual beli, oleh Penggugat DR keberatan dan menyampaikan tidak ada jual beli.
12. Bahwabeberapa kali diadakan pertemuan untuk membicarakan masalah ini, terakhir oleh Tergugat DR meminta uang pengembalian sebesar Rp. 650.000.000 (Enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat DR, termasuk menyampaikan biaya bunga dan biaya Pengacara. pada waktu itu Penggugat DR hanya bersedia mengembalikan pinjaman sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

550.000.000 (Lima ratus lima puluh ribu rupiah) namun ditolak Tergugat DR.

13. Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas jelas dan nyata tindakan yang dilakukan oleh Tergugat DR dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari segi perdata dalam pasal 1320 KUHPerdata, melanggar syarat pertama tentang adanya kesepakatan dari kedua belah pihak telah dilanggar oleh Tergugat Dr dan tidak sesuai dengan dengan yang diperjanjikan dengan syarat keempat mengenai perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan kepatutan.
14. Bahwa oleh Penggugat DR sebelumnya telah melaporkan Tergugat DR ke Polresta Medan, sedang diperoses hingga sampai saat ini.
15. Bahwa selain Tergugat DR telah melakukan perbuatan melanggar hukum, juga dibantu oleh Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H Notaris/ PPAT Kota Medan dalam Pembuatan Perikatan Jual Beli dan PUTRI A.R, SH M.Kn Notaris/ PPAT Kota Medan yang membuat akta Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik dari Penggugat DR, sehingga terealisasi jual beli.
16. Bahwa berdasarkan hal yang diuraikan tersebut diatas agar :
 1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 08 September 2021,
 2. Akta Surat kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 yang dibuat Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H Notaris/ PPAT Kota Medan
 3. Akta Jual Beli No. 69/2021, tanggal 19 Nopember 2021 dan Akta Jual Beli No. 70/2021, tanggal 11 Nopember 2021 yang dibuat Notaris Putri AR, SH, M. Kn Notaris/ PPAT Kota MedanDinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
17. Bahwa oleh karena itu menghukum Tergugat DR untuk menyerahkan kedua Sertifikat Hak Milik Nomor 3544/ Sei Sikambing 2021 dan Nomor 3147/Sei Sikambing an. Sujono kepada Penggugat DR.
18. Bahwa oleh karena adanya kekhawtiran kedua Sertifikat Hak Milk tersebut diatas dialihkan atau dijauhkan oleh Tergugat Dr, dimohon kepada Pengadilan Negari Medan agar diletakkan Sita milik (Revindikatoir Beslaaq)/ Sita Jaminan Conservatoir Beslaaq)
19. Bahwa agar menghukum Tergugat DR untuk membayar uang pasa (Dwangsom) sebesar 1.000.000/ hari jika Tergugat DR lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan tetap dalam perkara ini.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

20. Bahwa karena telah terbukti Gugatan Rekonpensi ini didukung oleh bukti-bukti yang Autentiq maka sangat beralasan diputus terlebih dahulu dengan Putusanserta merta. Bahwaoleh karena itu dimohon kepada Ketua/ Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat kiranya menerima Gugtan Penggugat DR/Tergugat DK/ atau setidaknya tidaknya dapat menerima Eksepsi Tergugat Dk/Penggugat Dr dan Turut Tergugat Dk/Penggugat DR, dengan Amar putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

-Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

C. DALAM REKONPENSI.

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.

- Menyatakan Sita Milik (Revindikatoir Beslaaq)/ Sita Jaminan (Conservatoir Beslaaq) sah dan berharga

- Menyatakan Tergugat DR telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat DR/ Tergugat DK Turut Tergugat DK.

- Menyatakan :

1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 08 September 2021,

2. Akta Surat kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 yang dibuat Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H Notaris/ PPAT Kota Medan

3. Akta Jual Beli No. 69/2021, tanggal 19 Nopember 2021 dan Akta Jual Beli No. 70/2021, tanggal 11 Nopember 2021 yang dibuat Notaris Putri AR, SH, M. Kn Notaris/ PPAT Kota Medan

Dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- Menghukum Tergugat DR untuk menyerahkan kedua Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 3544/ Sei Sikambing 2021 dan Nomor 3147/Sei Sikambing an. Sujono kepada Penggugat DR.

- Menghukum Tergugat DR membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila pengadilan berpendapat lain mohon Keputusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa Pengugat telah mengajukan Replik dan Tergugat juga telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa **Pengugat** untuk membuktikan dalil gugatannya,

telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy **Tanpa aslinya akta pengikatan jual beli** Notaris Belgiana TY. Hutapea, SH No 10 tanggal 8 September 2021 antara Sujono dan Suci Rahmadani dengan Jeremia Rumapea, **hendak menjual** tanah SHM No 3117/sei kambing, SHM No 3544/sei kambing, diberi tanda P.1;
2. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Notaris Belgiana TY Hutapea No 11 tanggal 8 September 2021, **Sujono memberi kuasa kepada Yeremia Rumapea, untuk menjual** tanah SHM No 3147/sei kambing, SHM No 3544/sei kambing, diberi tanda P.2;
3. Foto copy sesuai aslinya Akta Jual Beli PPAT Putri AR, SH., MKn No 69/2021 tanggal 19 November 2021 tentang Yeremia Rumapea (selaku kuasa) menjual tanah SHM No 3147/sei Kambing, kepada Yeremia Rumapea (pribadi nya sendiri) seharga Rp 300.000.000,- dibayar tunai, diberi tanda P.3;
4. Foto copy sesuai aslinya Akta Jual beli PPAT Putri AR, SH.,MKn, No 70/2021 tanggal 19 November 2021 tentang Yeremia Rumapea (selaku kuasa) menjual tanah SHM No 3544/sei Kambing, kepada Yeremia Rumapea (pribadi nya sendiri) seharga Rp 140.000.000,- dibayar tunai, diberi tanda P.4;
5. Foto copy sesuai aslinya SHM No 3147/ sei kambing tanah seluas 90 m2, atas **nama Sujono**, diberi tanda P.5;
6. Foto copy sesuai aslinya SHM No 3544/ sei kambing tanah seluas 15 m2, atas **nama Sujono**, diberi tanda P.6;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi;
Menimbang, bahwa **Tergugat, Turut Tergugat** untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy dari print out WA;
2. Foto copy dari print out WA;
3. Foto copy dari print out WA;
4. Foto copy dari print out WA;
5. Foto copy sesuai aslinya bukti setor tunai Bank BNI penyeter Sujono sebesar Rp 270.000.000,- untuk **pelunasan KUR**, diberi tanda T.5;
6. Foto copy sesuai aslinya Setor Tunai Bank BNI penyeter Sujono sebesar Rp 92.200.000,- dberi tanda T.6;
7. Foto copy sesuai aslinya Surat Somasi dari Kuasa Sujono, Sutan Nasution kepada Yeremia Rumapea tanggal 5 Oktober 2021, tentang Pinjam uang Rp 400.000.000,- diberi tanda T.7;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

8. Foto copy sesuai aslinya Somasi II dari Kuasa Sujono, Sutan Nasution kepada Yeremia Rumapea tanggal 14 Oktober 2021, diberi T.8;
9. Foto copy sesuai aslinya surat permohonan blokir SHM No 3147 dan 3544 atas nama Sujono, kepada ATR/BPN Kota Medan Oktober 2021, diberi tanda T.9;
10. Foto copy **tanpa aslinya akta Pengikatan jual beli** Notaris Belgiana TY Hutapea No 10 tanggal 8 September 2021 (sama dengan bukti P. 1 tanpa aslinya), diberi tanda T.10;
11. Foto copy **tanpa aslinya Surat kuasa** Notaris Belgiana TY Hutapea, SH No 11 tanggal 8 September 2021 (sama dengan P.2 ada aslinya), diberi tanda T.11;
12. Foto copy sesuai aslinya surat pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2020 atas nama Zainal Arifin, letak objek SHM No 3147/sei sikambing. Diberi tanda T.12;
13. Foto copy sesuai aslinya surat pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021 atas nama Zainal Arifin, letak objek SHM No 3544/sei sikambing. Diberi tanda T.13;
14. Foto copy sesuai aslinya surat pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021 atas nama Zainal Arifin, letak objek SHM No 3147/sei sikambing. Diberi tanda T.14;
15. Foto copy sesuai aslinya surat pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2020 atas nama Zainal Arifin, letak objek SHM No 3544/sei sikambing. Diberi tanda T.15;
16. Foto copy tanpa aslinya SHM No 3544/ sei sikambing tanah seluas 15 m2 atas nama Sujono, diberi tanda T.16;
17. Foto copy tanpa aslinya SHM No 3544/ sei sikambing tanah seluas 15 m2 atas nama Sujono, diberi tanda T.17;
18. Foto copy Undangan Klarifikasi dari BPN Kota Medan kepada Sujono tanggal 29 Oktober 2021 tentang klarifikasi pemblokiran SHM 3147 dan 3544, diberi tanda T.18;
19. Foto copy surat keterangan pendaftaran tanah BPN No 1501/ BPN tanggal 6 Desember 2021 tentang Informasi data, diberi tanda T.19;
20. Foto copy surat keterangan pendaftaran tanah BPN No 1502/ BPN tanggal 6 Desember 2021 tentang Informasi data, diberi tanda T.20;
21. Foto copy tanpa aslinya Surat Perintah Setor Rp 100.000,- diberi tanda T.21;
22. Foto copy tanpa aslinya Tanda Terima Dokumen, diberi tanda T.22;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

23. Foto copy surat tanda bukti laporan Polisi Sujono tanggal 6 Desember 2021 tentang Laporan Sujono melaporkan Penipuan SHM oleh Jeremia Rumapea tanggal 6 Desember 2021, diberi tanda T.23;
24. Foto copy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 16 April 2022, diberi tanda T.24;
25. Foto copy tanpa aslinya Akta PPAT Akta Jual beli No 69/2021 (sama dengan P.3 ada aslinya), diberi tanda T.25;
26. Foto copy tanpa aslinya Akta PPAT Akta Jual beli No 70/2021 (sama dengan P.4 ada aslinya), diberi tanda T.26;
27. Foto copy sesuai aslinya Putusan No 262/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 13 Juli 2023 Tentang Yeremia Rumapea menggugat Sujono objek perkara tanah SHM No 3147 dan SHM 3544 (sama dengan objek perkara aquo) dengan putusan Gugatan tidak dapat diterima, diberi tanda T.27;
28. Foto copy sesuai aslinya Putusan No 935/Pdt.G/2022/PN Mdn tanggal 18 September 2023 tentang Yeremia Rumapea menggugat Sujono dan Suci Rahmadani objek perkara tanah SHM No 3147 dan SHM 3544 (sama dengan objek perkara aquo) dengan putusan Gugatan tidak dapat diterima, diberi tanda T.28;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya **Tergugat telah pula mengajukan satu orang saksi** yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Fitriadi Harahap, lahir tahun 1979 telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi pernah bekerja di bagian perkreditan di suatu Koperasi;
 - Bahwa saksi teman dari Sujono, dimana Sujono pernah bertanya ke saksi soal pinjam meminjam uang;
 - Bahwa Penggugat Jeremia Rumapea ada pinjam uang sebesar Rp 400.000.000,- kepada Tergugat Sujono, dengan bunga 8 %, 4 % diawal dan 4% diahir yang saksi ketahui dari WA Sujono;
 - Bahwa saksi pernah ikut Sujono ke Bank BNI bersama Jeremia, dan ikut juga pegawai Notaris, di Bank sudah sore, kasir sudah mau tutup, dan saksi melihat antara Sujono dan Jeremia ada menanda tangani sesuatu dihadapan pegawai Notaris di Bank BNI sebelum Sujono membayar ke Bank BNI sebesar Rp 400.000.000,- dan setelah itu mengambil dua buah Sertifikat Hak Milik yang selama ini di jaminkan atas pinjaman bank BNI atas nama Sujono;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan.
Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti dan saksi, didapatkanlah

fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa sertifikat SHM No 3147 dan SHM No 3544 atas nama Sujono dibebani hak tanggungan di Bank Mestika tahun 2015 telah di Roya tanggal 15 Januari 2021 ;
- Tidak ada bukti baik dari Penggugat maupun Tergugat mengenai Akta Pengikatan jual beli (**bukti P.1 tanpa aslinya = bukti T.10 tanpa aslinya**)
- Bahwa berdasarkan saksi Tergugat pada saat di Kantor Bank BNI, saksi ada melihat Sujono dan Reremia ada menandatangani sesuatu di pegawai Notaris ;
- Bahwa berdasarkan akta kuasa (bukti P.2), pada tanggal 19 November 2021 Yeremia Rumapea (selaku kuasa) menjual kepada Yuremia Rumapea (selaku Pribadi) tanah SHM No 3147/ sei kambing seharga Rp 300.000.000,- (bukti P.3) dan SHM 3544/sei kambing seharga Rp 140.000.000,- (bukti P.4);
- Bahwa atas tanah dengan SHM No 3147 dan SHM No 3544 tersebut masih dikuasai Sujono (Tergugat asal/ Penggugat Rekonvensi);

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM DALAM KONVENSI
DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut;

1. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exeptio Plurium litis Consortium) karena gugatan Pengugat kurang pihak karena tidak menarik pihak lainnya yaitu :
 - Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H SelakuNotaris/ PPAT Kota Medan.
 - Putri A.R, SH, M. kn, selaku Notaris/ PPAT Kota Medan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dimana Turut Tergugat (Suci Rahmadani) sebagai isteri dari Tergugat dan telah dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat dan juga sebagai salah satu yang namanya disebut didalam Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 yang dibuat Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT kota Medan.
3. Bahwa demikian juga halnya didalam Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021, sebagai pemberi kuasa kepada Penggugat sebagai penerima kuasanya sebagai dasar terjadinya Akta Jual Beli No. 69/2021, tanggal 19 Nopember 2021 dan No. 70/2021, tanggal 19 Nopember 2021
4. Bahwa Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 yang dalam Akta tersebut disebutkan dibuat dan dihadapan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT kota Medan tersebut terlihat para Pihaknya yaitu Tergugat beserta Turut Tergugat yang memberikan persetujuannya kepada Tergugat didalam melakukan perbuatan hukum dan ikut menghadap kepada Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H Selaku Notaris/ PPAT Kota Medan.tersebut tetapi pada kenyataannya Pengugat tidak ikut menariknya sebagai pihak.
5. Bahwa olah karena Penggugat tidak menarik Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H Selaku Notaris/ PPAT Kota Medan tersebut sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi kurang Pihak, sehingga beralasan hukum untuk menyatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
6. Bahwa disamping alasan tersebut di atas perlu ditariknya Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT kota Medan, karena membuat Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 tidak pernah berhadapan dan membacakan aktanya kepada Tergugat dan Turut Tergugat, namun yang memberikan aktanya untuk ditandatangani adalah Pegawai dari Notaris tersebut, demikian juga halnya dengan Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 dan pembuatan Akta tersebut tanpa melalui prosedur dalam pembuatan akte, sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, tentang Perubahan Atas Undang-Undnag No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pads Pasal 44 ayat (1)yang isinya
" Segera setelah Akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada Penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebut alasannya"



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

dan disamping itu juga Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 dibuat dan dihadapan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT Kota Medan serta Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 08 September 2021 dibuat dan dihadapan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT Kota Medan, Surat Kuasa No. 11 tanggal 08 September 2021 pada kenyataannya Akta tersebut tidak dibacakan oleh Notaris sehingga telah terjadi pelanggaran terhadap :

Pasal 16 huruf m Undang-undang RI. No. 2 tahun 2014 yang berisi " Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi dan pada saat itu juga ditanda tangani oleh Penghadap, saksi-saksi dan Notaris"

Sehingga berdasarkan Pasal pasal (9) yang berisi Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

7. Bahwa disamping itu Notaris Putri A.R, SH, M. Kn sudah sepatutnya juga harus ditarik sebagai pihak didalam gugatan ini, dengan alasan karena Akta Jual Beli No. 69/2021, tanggal 19 Nopember 2021 dan No. 70/2021, tanggal

19 Nopember 2021 yang dari awal proses pembuatan akta sebelumnya bermasalah .

Bahwa berdasarkan alasan tersebut dengan tidak ditariknya Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H, Notaris/ PPAT Kota Medan dan Notaris Putri AR., SH, M.Kn sebagai pihak, jelas telah menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa dari alasan tersebut di atas cukup beralasan hukum gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ((Niet Ontvankelijk verkrard).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari alasan – alasan yang dikemukakan oleh Tergugat sehubungan dengan eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal tersebut bukanlah menyangkut kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif, sehingga berdasarkan Pasal 162 RBg eksepsi Tergugat dipertimbangkan bersama- sama dengan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat di Tolak.

DALAM POKOK PERKARA



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tertanggal 25 Maret 2024

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa antara Pengugat dengan Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas Gugatan Pengugat khususnya mengenai subjek yang dijadikan sebagai pihak dalam gugatan.

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat bersumber dari Akta Pengikatan Jual beli No 10 tanggal 8 September 2021 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pengugat dengan Tergugat di hadapan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, SH, Notaris di Kota Medan sebagaimana bukti P.1 = bukti T.10)

Menimbang, bahwa dalam bukti P.1 = bukti T.10 disebutkan bahwa Tuan Sujono (Tergugat) telah mendapat persetujuan dari istrinya yang turut hadir yakni bernama Nyonya Suci Rahmadani (Turut Tergugat) sebagai pihak pertama atau penjual dan Yeremia Rumafea (Penggugat) sebagai pihak kedua atau pembeli telah berhadapan dengan Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, SH Notaris di Kota Medan.

Menimbang, bahwa dalam persidangan Pengugat tidak dapat menunjukan asli dari (bukti P.1 = T.10, Akta Pengikatan Jual Beli) sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan dalam jawabannya pembuatan akta (bukti P.1 = T.8) **tidak melalui prosedur dalam pembuatan akta sesuai dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang – Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat melakukan perikatan dengan tergugat serta Turut Tergugat dihadapan Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, SH Notaris di Kota Medan, sedangkan Pengugat tidak dapat menunjukan asli dari (bukti P.1 = T.10) sebagai dasar timbulnya akta jual beli sebagaimana bukti P.3 dan P.4 = T.25 dan T.26, Akta Jual Beli) untuk melihat dan membuktikan kebenaran dari bukti P.1 = bukti T.8) tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, SH wajib ditarik sebagai pihak dalam gugatan Pengugat.

Menimbang, bahwa perkara aquo sudah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Juli 2022 No 262/Pdt.G/2022/PN.Medn dengan amar putusan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (Niet OnVankelijeverklaad atau NO) Jo Putusan Pengadilan Negeri Medan



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

tanggal 18 September 2022 No 935/Pdt.G/2022/PN.Mdn dengan amar putusan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OnVankelijkeverklaard*) dengan alasan Notaris Belgiana Tante Yosepha Hutapea, SH tidak dijadikan pihak dalam gugatan aquo.

Menimbang, bahwa oleh karena Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, SH juga tidak dijadikan sebagai pihak (subjek) dalam gugatan Pengugat di Perkara aquo Perdata No 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn, maka gugatan Pengugat menjadi kurang pihak (plurum litis consotium) sehingga Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pengugat selanjutnya. Oleh karena itu gugatan Pengugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan rekonsensi yang menyatakan bahwa antara Pengugat konvensi/ Tergugat Rekonsensi dengan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonsensi ada hubungan hukum pinjam meminjam uang untuk menebus sertifikat SHM No 3147/Sei sikambang atas tanah Sujono dan SHM No 3544/Sei sikambang yang diangunkan ke bank BNI, bukan perjanjian akan jual beli dan kuasa menjual, namun mengenai hal ini tidak ada satu surat bukti pun yang ditampilkan dipersidangan yang menyatakan mengenai hal ini

Menimbang, bahwa gugatan Rekonsensi (Pasal 132 a ayat (1) HIR = pasal 158 angka 1, 3 RBg = Pasal 245 RV adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Pengugat kepadanya.
Menimbang, bahwa dalam praktek Peradilan, Gugatan rekonsensi baru dianggap sah dan diterima untuk diakumulasikan dengan gugatan konvensi apabila dipenuhi syarat : (Yahya Harahap, SH. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dsn Putusan Pengadilan, Sinar Grafika tahun 2004, hlm 475)

1. Terdapat faktor *pertautan* hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonsensi,
2. Hubungan *pertautan* itu harus sangat erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan. (Yahya Harahap, SH. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dsn Putusan Pengadilan, Sinar Grafika tahun 2004, hlm 475),



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id**

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo gugatan rekonsensi yang

diajukan Tergugat konvensi/ Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat

rekonsensi/Penggugat konvensi merupakan bagian koneksitas dengan tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang intinya mengenai Kepemilikan tanah objek perkara berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No 3544/sei Kambing atas nama Sujono dan SHM No 3147/sei kambing atas nama Sujono. Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum gugatan konvensi, karena Gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet OnVankelijkeverklaad)

Menimbang, bahwa putusan Rekonsensi asesor dengan putusan negatif Konvensi apabila terdapat koneksitas (Yahya Harahap, SH. Ibid Hlm 476) apabila putusan Konvensi menyatakan tidak dapat diterima (Negatif), maka dengan sendirinya menurut hukum putusan Rekonsensinya (Negatif) tidak dapat diterima (Niet On Vankelijke Verklaard)

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan MA RI No 2152/K/Pdt/1986, yang ditarik sebagai Tergugat Rekonsensi, tidak saja terbatas pada Penggugat Konvensi, tetapi jika gugatan Rekonsensi erat kaitannya dengan gugatan Konvensi, maka lebih baik semua Penggugat Konvensi ditarik sebagai Tergugat Rekonsensi (demi efektivitas untuk menghindari cacat formil berupa kurangnya pihak yang ditarik, namun jika gugatan rekonsensi tidak mempunyai koneksitas dengan gugatan konvensi, tidak perlu menarik semua penggugat sebagai Tergugat rekonsensi (ika khairunnisa, SH.MH, Gugatan Rekonsensi, internet.com)

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat konvensi tidak dapat diterima, gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo dibebankan kepada Penggugat Konvensi.

Memperhatikan, peraturan perundang-undangan yang bertalian dengan perkara ini dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaad)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id
DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklraad)
DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI
- Menghukum Pengugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 395.810,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Sepuluh rupiah)

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Klas I.A. Khusus, pada hari Senin, tanggal 23 September 2024, oleh kami KHAIRULLUDIN, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, ZUFIDA HANUM, SH., MH dan ERIANTO SIAGIAN, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 24 September 2024, dengan dihadiri oleh FAJAR SIALLAGAN, SH., MH sebagai Panitera Pengganti dan telah **dikirim secara elektronik** melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga
Hakim-Hakim Anggota: Hakim Ketua,

I. ZUFIDA HANUM, SH. MH

KHAIRULLUDIN, S.H., M.H.

2. ERIANTO SIAGIAN, SH. MH

Panitera Pengganti

FAJAR SIALLAGAN, SH. MH

perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp 30.000,-
2. Biaya Proses Rp. 150.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Panggilan	Rp. 195.000,-
4. Redaksi	Rp. 10.000,-
5. Materai	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 395.810,-
Terbilang : Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Delapan ratus
Sepuluh Rupiah)

Halama 26 dari 26 Putusan Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn