



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Sundari Lisna Wati**, bertempat tinggal di Dusun I, Jalan Kancil, Desa Sei Rampah, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
2. **Nurcahaya Batu Bara, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Besar Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
Tergugat III dan Tergugat IV dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Erwinsyah, S.H.I., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Komplek Tasbih II, Blok N Nomor 1, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Sei Rampah pada hari Selasa tanggal 20 April 2021 dengan Nomor W2U19.72/Pdt/SK/2021/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding I Tergugat III dan IV;
3. **SH. Wesly Pangaribuan**, bertempat tinggal di Jalan Pematang Siantar, Kelurahan Patane III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AKBP (P) JAHIRAS MANURUNG, S.H., M.Hum dan RANDI HUTAURUK, S.H.** adalah Advokat pada Kantor Hukum **AKBP (P) JAHIRAS MANURUNG, S.H., M.HUM & ASSOCIATES.** Beralamat Kantor di Jalan Sei Sibundong No. 07, Kel. Sei Kambing D, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 2 Desember 2021. Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

LAWAN :

1. **Johny Hasudungan Pardede**, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan I, Komplek Polda Blok D, Nomor 8, Kelurahan Tanjung

Halaman 1 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat I;

2. Rehmia Ginting, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan I, Komplek Poldablok D, Nomor 8, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irwansyah, S.H. dan Awaluddin Rangkuti, S.Ag, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Law Office Irwansyah, S.H. & Associates yang beralamat di Jalan Badak Lk. I, Kelurahan Bandar Utama, Kecamatan Tebing Tinggi, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, [email irwansyahsiregar2041@gmail.com](mailto:irwansyahsiregar2041@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Sei Rampah pada hari Jumat tanggal 26 Maret 2021 dengan Nomor W2U19.50/Pdt/SK/2021/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Penggugat;

DAN

1. Hendry Dapot Lamsihar Marbun, bertempat tinggal di Jalan A.R. Hakim Nomor 54 A, Kelurahan Suka Ramai I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I;

2. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai, berkedudukan di Jalan Negara KM 59,8, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini telah memberikan tugas kepada Sabirin, S.H dan kawan-kawan berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor 351/SPH-12.18/IV/2021 tanggal 28 April 2021, dan memberikan kuasa kepada Sabirin, S.H. dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 352/SK4-12.18/IV/2021 tanggal 28 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Sei Rampah pada hari Rabu tanggal 23 Juni 2021, dengan Nomor

Halaman 2 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



W2U19.99/Pdt/SK/2021/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I;

3. Andi, bertempat tinggal di Dusun VIII, Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Januari 2022 Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Penitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Januari 2022 Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN untuk membantu Majelis menyelesaikan perkara ini;
3. Surat Penetapan Hari Sidang Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 26 Januari 2022;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah secara elektronik pada tanggal 26 Maret 2021 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas $\pm 104, M2$ (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor: 270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan - Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun-IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara a-quo) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai (i.c. Turut Tergugat);
2. Bahwa pada sekitar bulan Agustus 20016 Penggugat ada meminjam uang kepada Henry Dapot Lamsihar Marbun (Tergugat-I) sebesar Rp. 50.000.000; (lima puluh juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 atas nama Jonny Hasudungan Pardede



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(i.c.Penggugat) dengan kesepakatan jikalau tanah Sertifikat Hak Milik No. 1089 akan dititipkan di Kantor Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKn (i.c.Tergugat-IV);

3. Bahwa sebulan kemudian (bulan september) saat Penggugat membayar bunga pinjaman perbulan kepada Tergugat-I sebesar Rp.2.500.000;- (dua juta lima ratus ribu rupiah), dan Tergugat-I berkeinginan untuk membeli tanah dan bangunan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik No.1089 yang dititipkan di kantor Tergugat-IV kepada Penggugat dengan kesepakatan harga Rp.170.000.000;- (seratus tujuh puluh juta rupiah);
4. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat-I sama ke kantor Tergugat-IV, oleh karena istri Penggugat tidak ikut pada waktu itu, maka ditunda dan seminggu kemudian Tergugat-IV datang ke rumah Penggugat meminta agar istri Penggugat membubuhkan tanda-tangan diatas kertas yang masih di oret-oret dengan pensil, akan tetapi setelah 3 (tiga) hari kedatangan Tergugat-IV kerumah Penggugat untuk tanda tangan istri Penggugat, tiba-tiba Tergugat-I melalui via Hand Phone memberitahukan kepada Penggugat bahwasanya Tergugat-I tidak jadi membeli tanah dan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1089 (i.c.tanah perkara a-quo) yang dititipkan Penggugat pada kantor Tergugat-IV dengan alasan Tergugat -I belum ada dana;
5. Bahwa oleh karena kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I untuk membayar tanah perkara a-quo telah dibatalkan sepihak oleh Tergugat-I, maka Penggugat bertanya kepada Tergugat-I : “kapan uang bunga perbulan sebesar 5 % (lima persen) dari hutang Rp.50.000.000;- (Lima Puluh Juta Rupiah) yaitu sebesar Rp.2.500.000;- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) diambil” , maka Tergugat-I berkata : “Penggugat-lah yang berurusan dengan ibu Nurcahaya Batubara (i.c.Tergugat-IV) karena sama ibu Nurcahaya Batubara semuanya” kata Tergugat-I dan sejak itulah Penggugat hilang kontak dengan Tergugat-I sama sekali hingga saat gugatan ini diajukan;
6. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2017 oleh karena Tergugat-I telah batal untuk memeli tanah perkara a-quon maka Penggugat ingin melunasi hutang pokok serta bunga 5% (lima) persen perbulannya kepada Tergugat-I dan sekaligus mengambil Sertifikat Hak Milik No.1089 yang dititipkan pada kantor Tergugat-IV, tiba-tiba Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba Penggugat diberikan berupa surat perjanjian pinjaman oleh staff Notaris bernama Ade yang isi dalam surat perjanjian para pihak tertulis Jonny Hasudungan Pardede (i.c.Penggugat) sebagai penerima pinjaman dengan

Halaman 4 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seseorang yang bernama SH. Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II) sebagai pemberi pinjaman sebesar Rp.125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah);- sementara Penggugat sama sekali tidak pernah mengenal dan merasa punya hutang dengan Tergugat-II dan Penggugat juga tidak pernah menanda tangani surat perjanjian tersebut;

7. Bahwa kemudian Penggugat bertanya kepada Tergugat-IV : “siapa itu SH. Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II) buk?, maka Tergugat-IV mengatakan : “bapak punya hutang dengan SH.Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II) sebesar Rp. Rp.125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah), bagaimana mungkin saya punya hutang dengan Tergugat-II sementara saya pun tak kenal dengan Tergugat-II dan darimana tanda tangan Penggugat bisa ada tercantum pada surat perjanjian pinjaman tersebut;
8. Bahwa yang lebih mengherankan Penggugat mendapat informasi ternyata Notaris/PPAT Nurcahya Batubara, SH. MKn. (i.c. Tergugat-IV) telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede (i.c.Penggugat) dengan SH.Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II),sementara itu antara Penggugat dengan Tergugat-II tidak pernah sama sekali bertemu, tidak saling mengenal dan tidak pernah melakukan transaksi jual-beli,membuat kesepakatan,membuat perjanjian hutang piutang maupun membuat perikatan jual-beli dengan Jonny Hasudungan Pardede (i.c.Penggugat) atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:1089/Firdaus sebagaimana ternyata pada surat pernyataan tertulis Tergugat-II diatas materai tertanggal 22 Juni 2019;
9. Bahwa dengan demikian maka Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede (i.c. Penggugat) dengan SH.Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II) adalah **cacat hukum** serta **tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** yang dijadikan dasar timbulnya Akta Jual-Beli (AJB) No.269/2016 tertanggal 09 Nopember 2016 antara Sundari Lisna Wati (i.c.Tergugat-III) dengan Sundari Lisna Wati (i.c.Tergugat – III) yang secara otomatis juga **cacat hukum** dan **tidak mempunyai kekuatan hukum**;
10. Bahwa sehubungan telah beralih nama Sertifikat Hak Milik No.1089 yang atas nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) ke atas nama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I)) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.269/2016 tertanggal 09-11-2016 yang dibuat oleh Tergugat IV sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka terungkap fakta telah

Halaman 5 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5



CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT yang dikarenakan dasar terbitnya yaitu Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 -10-2016 yang dibuat Tergugat-IV sebagai NOTARIS juga **CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT**, maka peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari Nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) kepada atas nama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I) juga merupakan proses Peralihan Nama / Balik Nama yang **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN** akibatnya Peralihan Nama / Balik Nama tersebut **CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**;

11. Bahwa rangkaian peristiwa perbuatan Tergugat – III menjual tanah milik Penggugat kepada dirinya sendiri (i.c.Tergugat-III) selaku Pegawai Kantor Tergugat-IV sebagaimana ternyata pada Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) No.269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 yang juga di buat oleh Tergugat-IV yang sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Penggugat maupun Tergugat-II dihadapan Tergugat-IV (sesuai dengan Surat Pengakuan tertulis Tergugat-II) terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat yang telah dialih namakan oleh Badan Pertanahan Nasional (i.c Turut Tergugat-I)) adalah merupakan rangkaian peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigd Daad) yang dilakukan dengan saling kerjasama yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu hilangnya hak kepemilikan terhadap tanah dan rumah milik Penggugat ;
12. Bahwa Penggugat selanjutnya membuat Pengaduan ke Polres Serdang Bedagai sesuai dengan Laporan Nomor:LP/30/II/2018/SU/RES SERGAI tertanggal 02 Februari 2018,namun hasilnya Penggugat diberikan oleh pihak Polres Serdang Bedagai Surat No.B/36.b/V/2019/Reskrim perihal :Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang isinya Laporan Penggugat dihentikan menunggu Rekomendasi Majelis Pengawasan Daerah Notaris KABUPATEN Serdang Bedagai-Kota Tebing Tinggi dan Putusan Majelis Pengawasan Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara;
13. Bahwa dari hasil Rekomendasi Majelis Pengawasan Daerah Notaris KABUPATEN Serdang Bedagai-Kota Tebing Tinggi intinya merekomendasikan kepada Majelis Pengawasan Wilayah Notaris Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Utara agar Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara ,SH.MKn.untuk **"PEMBERHENTIAN SEMENTARA"** dan selanjutnya Majelis PengawasWilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara dalam Putusan No.09/MPWN.Provinsi Sumatera Utara/XI/2019 dengan amar Putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Terlapor / Nurcahaya Batubara .SH.MKn. (i.c.Tergugat-IV) Bersalah;
2. Menyatakan bahwa terlapor Saudari Nurcahaya Batubara SH.MKn. sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya kurang bertindak jujur,kurang seksama dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum,melanggal pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana di ubah dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Unndang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
3. Memberikan sanksi kepada Terlapor berupa peringatan tertulis;
14. Bahwa oleh karena fakta-fakta terungkap perbuatan Tergugat-IV yang telah membuat segala Akta-Akta yang menyangkut terjadinya proses peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.1098 atas nama Penggugat kepada Tergugat-II oleh Turut Tergugat-I tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga menimbulkan hak kepada Tergugat-II telah dapat dikategorikan merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigde Daad) yang dilakukan oleh Tergugat –II,Tergugat-III,Tergugat-IV dan Turut Tergugat-I .
15. Bahwa demikian juga segala Akta Authentik dan Akta berupa Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 -10-2016 Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 -10-2016, Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) No.269/2016 maupun Akta-Akta yang akan timbul di persidangan berikutnya yang seluruhnya berkaitan dengan terbitnya Peralihan Nama/Balik Nama Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I) kepada Tergugat-II maupun Pihak lainnya adalah **CACAT HUKUM** serta **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN** maupun **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**;
16. Bahwa demikian juga seluruh rangkaian **perbuatan/perolehan hak/pengalihan hak/peralihan nama/balik nama** terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 semula atas nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) kepada SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) adalah

Halaman 7 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (On Reccht Matiegd Daad) yang dilakukan oleh Tergugat-IV, oleh karena dalam hal Turut Tergugat memproses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik NO.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I) terbukti dan tak terbantahkan lagi telah bertentangan dengan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelas dan nyata dengan sendirinya secara mutatis-mutandis proses Peralihan Nama/Balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari Nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) kepada atas nama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) serta seluruh pembuatan Akta-Akta yang menyangkut proses terjadinya peralihan nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 adalah **CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM** serta **TIDAK MEMPUNYAI PEMBUKTIAN** persidangan perkara a-quo;

18. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat-I,Tergugat-II,Tergugat-III,Tergugat-IV dan Turut Tergugat-I dengan cara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No.1089 yang dilakukan secara bersama-sama (adanya persekongkolan) untuk mengalih nama/membalik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari nama Penggugat kepada nama Tergugat-II nyata-nyata telah menimbulkan kerugian materiel maupun kerugian moril terhadap Penggugat yang apabila di rinci adalah sebagai berikut:

I. Kerugian Materil :

(1) Hilangnya hak subjektif Penggugat akibat perbuatan Tergugat-I Tergugat-II dan Tergugat-III Tergugat-IV dan Turut Tergugat –I yang secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat terjadinya proses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 yaitu:

- a) Sertifikat Hak Milik No.1089 dan bangunan rumah diatasnya milik Penggugat seharga Rp.170.000.00;-
- b) Terhalangnya Penggugat untuk menyewakan rumah yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat dari tahun 20017 s/d saat ini (3.tahun) yang pertahun (a) uang sewa sebesar Rp.15.000.000;- (Lima Belas Juta Rupiah);- menjadi Rp. 45.000.000;-

(2) Hilangnya konsentrasi Penggugat menjalankan tugas sebagai anggota POLRI selama dan perkara ini timbul sejak Maret 2019 Juli

Halaman 8 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 s/d Februari 2021 diperkirakan onkos kesana kemari meminta keadilan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Sumatera Utara Ke Polres Serdang Bedagai diperkirakan mencapai Rp. 5.000.000;-

- (3) Menggunakan Jasa Kepengacaraan dalam mengajukan gugatan perkara a-quo mencapai Rp. 20.000.000;-

Jumlah Total; Rp. 240.000.000;

II. Kerugian Moril :

- Sehubungan dengan adanya permasalahan ini hilangnya hak subjektif (peralihan nama yang tidak sesuai prosedur hukum) terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat) yang diatasnya berdiri rumah rumah,apalagi Penggugat sebagai anggota POLRI merasa status,kedudukan,harkat dan martabat Penggugat jatuh ditengah-tengah masyarakat yang dlm hal ini tidak dapat dinilai dengan materi, namun sebagai pengganti diperkirakan mencapai Rp.100.000.000
- 19. Bahwa sehubungan adanya indikasi Tergugat-II saat ini ingin menguasai rumah dengan cara melaporkan Penggugat ke Pihak Polres Serdang Bedagai dengan tuduhan Penggugat telah menyewakan rumah diatas tanah a-quo serta belakangan diketahui jikalau Tergugat-II telah menyewakan rumah di atas tanah a-quo kepada saudara ANDI (i.c Turut Tergugat –II) dengan tujuan agar Penggugat tidak dapat menguasai rumah diatas tanah a-quo;
- 20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat-II yang telah menyewakan rumah di atas a-quo kepada Turut Tergugat-II,Tergugat-III yang telah menjual tanah terperkara a-quo milik Penggugat dan Tergugat IV yang telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli (APD-JB) sekaligus juga membuat Akta Jual-Beli (AJB),maka sangat beralasan hukum jikalau dikenakan Uang Paksa (Dwang soom) sebesar Rp.500.000,-(Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap harinya bilamana Para Tergugat tidak mematuhi Amar Putusan Pengadilan ini ;
- 21. Bahwa untuk tidak hampunya serta sia-sianya gugatan Penggugat di belakang hari (gugatan illusionir), mengingat Sertifikat Hak Milik No.1089 telah di alihkan ke atas nama Tergugat-II ,maka ada kekhawatiran jikalau Tergugat- II,Tergugat III dan Tergugat-IV kembali bekerjasama mengalihkan tanah Sertifikat Hak milik N0.1089 tersebut kepada Pihak lain (menghilangkan pertanggung jawaban hukum),maka mohon kepada Majelis

Halaman 9 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Yang memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan SITA **CONSERVATOIR BESLAAG** terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 semula a.n. : **Penggugat sekarang Tergugat-II** yang di alih namakan/dibalik namakan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (Turut Tergugat-I) dinyatakan **SAH dan BER HARGA**;

22. Bahwa mengingat Gugatan ini di dasarkan atas bukti-bukti dan fakta hukum yang kuat dan benar menurut hukum,maka sangat relevan apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu,meskipun ada Bantahan/Verzet,Banding dan Kasasi dari Pihak Para Tergugat (**UIT VOORBAAR BIJ VOORRAAD**);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta yang dikemukakan oleh Penggugat diatas mohon Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah melalui Majelis Hakim Yang mulia menetapkan suatu Hari Sidang (PHS) yang ditentukan untuk itu dan memanggil Para Pihak yang berperkara untuk hadir dalam majelis persidangan kemudian selanjutnya memberikan amar putusan sebagai berikut

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **SAH dan BERHARGA** Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Objek Perkara a-quo berupa sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya seluas $\pm 104 \text{ m}^2$ sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1089' atas nama Penggugat yang telah di alih nama ke nama Tergugat-II;
3. Menyatakan secara Hukum :
 - 3.1 Perbuatan Tergugat-III yang telah menjual tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1089 kepada Tergugat-II;
 - 3.2 Perbuatan Tergugat-II yang memperoleh hak dari Tergugat-III dan selama ini menghalang-halangi Penggugat untuk menguasai tanah a-quo;
 - 3.3 Perbuatan Tergugat-IV telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli (APD-BJ) No.79 tanggal 21 Oktober 2016 dan Akta Jual Beli No.269 serta Akta-Akta yang berkaitan dan menyangkut proses Peralihan/balik nama Sertifikat No.1089;
 - 3.4 Perbuatan Turut Tergugat -I yang telah melakukan peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat-II;
 - 3.5 Perbuatan Turut Tergugat -II yang telah menyewa objek perkara dari Tergugat -IIadalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigde Daad);

Halaman 10 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan demi hukum Peralihan Nama terhadap Sertifikat No.1089 sebagaimana Reg. No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat -I) dari atas nama Penggugat kepada Tergugat-II berdasarkan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli (APD-BJ) No.79 tanggal 21 Oktober 2016 dan Akta Jual Beli No.269 tertanggal 09 Nopember 2016 dan akta-akta lainnya yang menyangkut secara langsung maupun tidak langsung pada proses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 sesuai dengan di nyatakan : **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;**
5. Menyatakan demi hukum segala Akta Authentik ataupun Akta-Aka jual beli yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV yang menyangkut proses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 kepada Tergugat –II maupun lainnya yang saat ini ada maupun yang sengaja ditimbulkan oleh Tergugat-IV dinyatakan : **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;**
6. Menyatakan demi hukum peralihan/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat -I) dari Penggugat dengan Tergugat-II **TIDAK MEMPUNYAI AKIBAT HUKUM (BUITTEN EFFECT STELLEN)** atau **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;**
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat -I dan Tergugat-IV serta pihak yang terkait dalam proses terjadinya peralihan nama/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat) **mencabut dan menghapus** Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 dari buku Register yang diperuntukkan untuk itu;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat -I dan Tergugat-IV serta pihak yang terkait dalam proses terjadilah peralihan nama/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat) **untuk dapat mentaati, menuruti dan mematuhi Putusan Perkara a-quo;**
9. Memerintahkan dan menghukum Tergugat-II untuk mengembalikan objek perkara berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusuin -IX Desa Firdaus Kecamatan

Halaman 11 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara kepada penggugat tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun.

10. Memerintahkan dan menghukum Tergugat-IV dan Turut Tergugat -I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.1089 dari a.n. bernama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) kepada atas nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat);
11. Menghukum Tergugat-I,Tergugat-II,Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk membayar uang kerugian materil dan moril sebesar Rp.340.000.000;- (Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);-kepada Penggugat secara tanggung renteng serta dengan seketika dan sekaligus saat putusan perkara a-quo berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet,Banding dan Kasasi;
13. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat-I,Tergugat-II Tergugat -III dan Tergugat-IV ;

SUBSIDEIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang bahwa selanjutnya setelah dibacakan isi gugatan Para Penggugat, pada agenda sidang pembacaan gugatan, Para Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut:

1. TENTANG TAHUN PEMBUATAN SURAT KUASA PADA HALAMAN 1 SEBELUMNYA

Keduanya selaku Advokat – advokat / Penasihat Hukum / Penasihat Hukum /Konsultan Hukum - Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Advokat LAW OFFICE IRWANSYAH,SH & ASSOCITES,beralamat di Jalan Badak Lk.I Kelurahan Bandar Utama Kecamatan Tebing Tinggi Kota,Kota Tebing Tinggi yang dalam hal ini memilih domisili hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Februari 2019 (cofy Surat Kuasa Khusus terdaftar/terlampir) bertindak dan untuk atas nama

DIPERBAIKI MENJADI

Keduanya selaku Advokat – advokat / Penasihat Hukum / Penasihat Hukum /Konsultan Hukum - Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Advokat LAW OFFICE IRWANSYAH,SH & ASSOCITES,beralamat di Jalan Badak Lk.I Kelurahan Bandar Utama Kecamatan Tebing Tinggi Kota,Kota Tebing Tinggi yang dalam hal ini memilih domisili hukum berdasarkan Surat

Halaman 12 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Kuasa Khusus tertanggal 02 Februari **2021** (copy Surat Kuasa Khusus terdaftar/terlampir) bertindak dan untuk atas nama.

2. TENTANG ALAMAT TURUT TERGUGAT II PADA HALAMAN 2 ANGKA 6 SEBELUMNYA

Nama : ANDI, umur ± 37 tahun, pekerjaan: Wiraswata alamat Jalan Negara Dusun –IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT- II

DIPERBAIKI MENJADI

Nama : ANDI, umur ± 37 tahun, pekerjaan: Wiraswata alamat Jalan Negara Dusun –VIII Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT- II

3. TENTANG POSITA PADA HALAMAN 2 ANGKA 1 SEBELUMNYA

Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas ± 104, M2 (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor:270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun –IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara a-quo) yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai (i.c. TURUT TERGUGAT);

DIPERBAIKI MENJADI

Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas ± 104, M2 (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor:270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun –VIII Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara a-quo) yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai (i.c. TURUT TERGUGAT-I);

4. TENTANG PETITUM HALAMAN 8 ANGKA 9 SEBELUMNYA

Memerintahkan dan menghukum Tergugat-II untuk mengembalikan objek perkara berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun -IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara kepada penggugat tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun.



DIPERBAIKI MENJADI

Memerintahkan dan menghukum Tergugat-II untuk mengembalikan objek perkara berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak Jalan Medan-Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun -VIII Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara kepada penggugat tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun.

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

2. Tentang Kewenangan Absolut

- Bahwa PENGGUGAT didalam uraian Yuridis pada halaman 4 point 10 menyatakan bahawa telah beralih nama Sertifikat Hak milik No. 1089 yang atas nama JOHNY HASUDUNGAN PARDEDE ke atas nama SH. WESLY PANGARIBUAN oleh Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdangdst ;
Bahwa PENGGUGAT dalam Petitumnya menyatakan, demi hukum Peralihan nama terhadap SERTIPIKAT No. 1089, sebagaimana Reg No. 5063/2016 tertanggal 21-11-2013 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai dari atas nama PENGGUGAT kepada TERGUGAT II berdasarkan Akta Pengikat Diri untuk Jual –Beli (APD-BJ) No. 70 tanggal 21 Oktober 2016 dan Akata Jual Beli No. 279 tanggal 09 Nopember 2016..... dst ;
- Bahwa setelah mencermati Posita maupun Petitum PENGGUGAT secara nyata dan tegas memprmasalahan Peralihan Nama pemegang Hak atas Sertifikat No. 1089, yang merupakan Keputusan Pejabat/ Badan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Ketentuan pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009;
- Bahwa dengan demikian secara Yuridis, PENGGUGAT, seharusnya melakukan Gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara atas Keputusan Pejabat/ Badan Tata Usaha Negara;



3. Tentang PENGGUGAT Tidak mempunyai Kedudukan/ Kepentingan Hukum (Legal Standing)

- Bahwa PENGGUGAT pada sekitar bulan AGUSTUS 2016, ada meminjam Uang kepada HENRY DAPOT LAMSIAR MARBUN (Tergugat- I) dengan jaminan Sertipikat hak Milik Nomor. 1089 tertanggal 28 Desember 2009 , dengan kesepakatan Sertipikat Hak Milik N0mor. 1089 dititipkan di Kantor Notarais/PPAT . NURCAHAYA BATUBARA,SH.MKn (Ic. Tergugat IV) sebagai Jaminan. Dimana PENGGUGAT tidak melakukan kewajibannya atau WANPRESTASI.
- Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya pada halaman 4 point 11 dan 12 dengan jelas PENGGUGAT menyatakan bahwa Rangkaian peristiwa TERGUGAT –III menjual tanah milik PENGGUGAT kepada dirinya sendiri (ic. Tergugat –III) selaku Pegawai Kantor Tergugat –IV, sebagaimana ternyata pada Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) No. 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat –IV yang sama sekali tidak pernah dilakukan PENGGUGAT terhadap Sertipikat No. 1089..... Dst ;
- Bahwa PENGGUGAT selanjutnya membuat Pengaduan ke Polres Serdang Bedagai sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP/20/II/2013/SU/Res Sergai, tertanggal 02 Pebruari 2018, Namu hasilnya PENGGUGAT diberikan oleh Polres Serdang Bedagai Surat Nomor. B/36.b/V/2019/Reskrim perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang isinya Laporan Pengaduan PENGGUGAT, dihentikan Penyidikannya ;
- Dengan demikian seharusnya PENGGUGAT melakukan perlawanan atas Penghentian Penyidikan yang dilakukan Penyidik Polres Serdang Bedagai melalui Pra Peradilan tentang Penghentian Penyidikan sebagaimana diatur dalam pasal 77 dan 79 KUHAP.
- Dengan demikian dalam perkara A quo, TERGUGAT tidak mempunyai Kapasitas dan Kualitas Hukum dalam mengajukan Gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan bidang Tanah yang telah terjadi Peralihan Hak dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II (SH. WESLY PANGARIBUAN). Peralihan hak sudah sesuai dengan Ketentuan dan Perundang- undangan yang dilakukan oleh TERGUGAT –IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan



TERGUGAT-II adalah Pembeli yang beritikad Baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang ;

- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas TERGUGAT II menhunjuk Yuridisprodensi tetap Mahkamah Agung R.I No. N442.K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain : “ Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima “

4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELS)

- Bahwa PENGGUGAT di dalam uraian pendalilan yuridis Surat Gugatannya seperti yang tersebut pada : Halaman : 5, Point : 14 ada menyatakan tertulis : “Bahwa oleh fakta-fakta terungkap perbuatan Tergugat IV yang telah membuat akta-akta yang menyangkut terjadinya proses peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.1098 atas nama Penggugat kepada Tergugat-II oleh Turut tergugat-I tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga menimbulkan Hak kepada Tergugat II telah dapat dikategorikan merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigde Daad) yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I” . ;
- Bahwa uraian pendalilan yuridis pada Positum di dalam Surat Gugatan PENGGUGAT seperti tertulis di atas, adalah hanya merupakan:
 - Sebuah Paparan (deskripsi) yang berisi rangkaian uraian Persangkaan Persangkaan (vermoedens) Subjektif dari PENGGUGAT berdasarkan pada kenyataan – kenyataan (fetelijkvermoendes, praesumptiones facti) yang direkayasa oleh PENGGUGAT;
 - Sebuah Gugatan yang tidak memiliki uraian dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum sebagai kualitas materil (rechtgronden) dari uraian pendalilan yuridisnya, yang dapat membuktikan adanya sebuah hubungan hukum (rechts betrekking) yang menjadi dasar yuridis dari pada sebuah tuntutan;
 - Sehingga Surat Gugatan PENGGUGAT terang dan jelas menjadi TIDAK memenuhi syarat formal atau masih mengandung cacat formal. Bahwa cacat formal yang dimaksud disebabkan PENGGUGAT di dalam Surat Gugatannya tidak menuliskan uraian pendalilan yuridis yang menerangkan adanya Hubungan Logis

Halaman 16 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



antara Keterangan Utama (premis mayor) yang berisi pemaparan tentang kronologis terjadinya Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem), dengan Keterangan Kesimpulan (konklusi) di dalam Positum (fundamentum petendi), sebagai SEBAB – SEBAB yang mendasari (causa casus) sebuah TUNTUTAN HAK yang mengandung sengketa (gugatan) yang telah diajukan ke pengadilan a quo ;

- Hubungan Logis dimaksud disini adalah hubungan yang dapat menggambarkan adanya perbuatan yang menciptakan Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum, yang mengandung dan menerangkan Fakta dan Realita Hukum adanya Pihak dirugikan in casu a quo, sebagai sebuah akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut, dengan berdasarkan pada hasil Analisis Yuridis dari adanya Korelasi Hubungan Hukum terhadap penerapan suatu norma hukum dengan perkara yang sedang digugat oleh PENGUGAT (deduksi argumentasi);
- Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. 1985: 35, yang menyatakan: “Fundamentum petendi atau dasar tuntutan terdiri dari 2 (Dua) bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian - kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya, atau uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara. Sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan, dst”
- Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pendalilan yuridis di atas, semestinya PENGUGAT di dalam uraian pendalilan yuridis pada Positum atau Fundamentum Petendinya di dalam Materi Surat Gugatannya, harus disertai dengan:
 - a. Penerapan suatu norma hukum yang dijadikan sebagai Kualitas Materil (rechtgronden) yang mengatur dan menjelaskan tentang kriteria – kriteria atau unsur – unsur apa yang dapat dikualifikasikan sebagai sebuah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata, terhadap Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang dialami oleh PENGUGAT (deduksi argumentasi).Yang merupakan SEBAB – SEBAB (causa casus) yang mendasari TUNTUTAN HAK yang mengandung sengketa a quo;



- b. Selanjutnya dilakukan Analisis Yuridis dari Hubungan Hukum terhadap Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang dialami oleh PENGGUGAT, dengan dikorelasikan kepada unsur – unsur dari Dasar Hukum sebagai Kualitas materil (rechtgronden) yang bersumber dari Hukum Perdata Positif, yang mengatur tentang kriteria - kreteria dari Perbuatan hukum yang terkualifikasi sebagai sebuah Perbuatan Melawan Hukum (i.c. Pasal 1365 KUHPerdata)
- Sehingga PENGGUGAT dalam uraian pendalilan yuridis pada Positum Surat Gugatannya, dapat membuktikan dan membenarkan secara terang benderang adanya hubungan antara Pihak yang dirugikan, sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut berdasarkan dari hasil Analisis Yuridis Korelasi Hubungan Hukum;
- Bahwa berdasarkan uraian pendalilan yuridis di atas, semestinya PENGGUGAT dalam Persangkaan - Persangkaan (vermoedens) pada uraian pendalilan yuridis di dalam materi Surat Gugatannya, khususnya pada bagian Positum atau Fundamentum petendi harus dapat Membuktikan, kalau Perkara atau Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang terjadi, memang telah sempurna memenuhi semua unsur - unsur dari Dasar Hukum yang dijadikan sebagai Kualitas Materil (rechtgronden) yang mengatur tentang kriteria – kriteria Perbuatan – Perbuatan mana yang terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (i.c. Pasal 1365 KUHPerdata). Yang merupakan dasar dari materi Tuntutan (petitum) di dalam Surat Gugatan PENGGUGAT;
 - Bahwa Pembuktian yang dimaksud adalah dengan melakukan Analisis Yuridis Korelasi Hubungan Hukum, dengan cara menguraikan semua unsur - unsur dari Kualitas Materil (rechtgronden), yaitu pasal - pasal yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum (i.c. Pasal 1365 KUHPerdata), dikorelasikan dengan Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang dialami oleh PENGGUGAT. Sehingga dapat ditemukan adanya sebuah hubungan kausal (causaal verband), tentang adanya Pihak Yang dirugikan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut;
 - Sehingga dapat terbukti nyata, kalau Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang terjadi atau dialami oleh PENGGUGAT dan Persangkaan - Persangkaan (vermoedens) yang didalilkan dalam Positum Surat Gugatan PENGGUGAT, nyata dan

Halaman 18 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas telah sempurna memenuhi salah satu atau keseluruhan dari unsur - unsur pasal yang mengatur Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) ;

- Sehingga Persangkaan - Persangkaan (vermoedens) PENGGUGAT yang terdapat pada uraian pendalilan yuridis di dalam Positum atau Fundamentum petendi Surat Gugatannya, telah sempurna dan dibenarkan dengan berdasarkan pada ketentuan Hukum (wettelijke rechts vermoedens, praesumptiones juris) ;
- Bahwa kemudian Undang - undanglah yang menentukan dan menilai apakah Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (feteljkerechtgrondem) yang terjadi atau yang disengketakan oleh Penggugat telah sempurna terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau tidak? (Dr. H.P. Panggabean, S.H., M.S. 2014 : 60);
- Bahwa pendapat serupa juga disampaikan oleh M. Yahyah Harahap, S.H. 2015: 58, menyatakan Positum atau Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, apabila memuat 2 (dua) unsur, yakni :
 1. Dasar Hukum (rechtelijke grond) yang memuat dan menjelaskan mengenai hubungan hukum antara;
 2. Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan Antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;
 3. Dasar Fakta (fetelijke grond) yang memuat dan menjelaskan pernyataan mengenai:
 - a. Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat;
 - b. Atau penjelasan fakta – fakta yang berlangsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat;
- Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dari cacat obscur libels, adalah surat gugatan yang jelas dan sekaligus memuat penjelasan atau penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (fetelijke grond) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud;

Halaman 19 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



- Selanjutnya M. Yahyah Harahap, S.H. 2015 : 449, menyatakan Posita atau Fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgronden) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum (rechtgronden) jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar faktanya (fetelijkerechtgronden). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusive) ;
 - Uraian pendalilan yuridis di atas, dibenarkan dan ditegaskan kembali dengan berdasarkan pada Kualitas Materil (rechtgronden) yang bersumber dari Yurisprudensi Tetap MARI, yakni :
 - a. Putusan MARI Reg. No : 239 K/Sip/1986, menyatakan : “Suatu Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak”;
 - b. Putusan MARI Reg. No : 565 K/Sip/1973, tanggal : 21 Agustus 1979, menyatakan : “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, gugatan tidak sempurna”;
 - Bahwa oleh karena keseluruhan uraian pendalilan yuridis di atas, dan dikarenakan Persangkaan – Persangkaan (vermoedens) PENGUGAT dalam uraian pendalilan yuridis, yang terdapat pada Positum atau Fundamentum petendi Gugatannya, adalah :
 - a. Persangkaan – Persangkaan (vermoedens) yang Subjektif ;
 - b. Tidak memiliki Dasar Hukum (wettelijke rechts vermoendes, praesumptiones juris), sebagai Kualitas Materil (rechtgronden) ;
 - c. Hanya berdasarkan kenyataan (fetelijkvermoendes, praesumptiones facti) dari peristiwa hukum yang direkayasa;
 - d. Tidak melalui Prosedur Beracara atau Hukum Acara ;
 - e. Tidak disertai dengan Penerapan suatu Norma Hukum atau KualitasMateril yang bersumber dari Hukum dan Undang - Undang Perdata Positif, sebagai Dasar hukum dari Gugatannya (deduksi argumentasi);
 - f. Tidak disertai Analisis yuridis untuk menemukan adanya hubungan kausalnya (causaal verband) adanya Pihak yang dirugikan akibat Perbuatan Melawan Hukum;
- Maka dengan demikian berdasarkan keseluruhan uraian pendalilan yuridis di atas, maka materi Surat Gugatan PENGUGAT telah



terkualifikasi sebagai Gugatan yang Kabur (obscure libels) dan mengandung Kekurangan atau Cacat Formal;

5. TENTANG OBJEK PERKARA IN CASU A QUO

- Bahwa PENGGUGAT mendalilkan di dalam materi Positum Surat Gugatannya, pada Halaman 2, Point 1, sebagai berikut : “Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas ± 104 M2 (Seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak milik No. 1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur : 270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak jalan Medan-Tebing Tinggi/jalan Negara Dusun-IX desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (Obejek Perkara a-quo) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai (i.c Turut Tergugat);

6. ANALISIS YURIDIS OBJEK PERKARA

Bahwa uraian pendalilan yuridis yang dituliskan oleh PENGGUGAT di dalam Surat Gugatannya seperti tersebut di atas, adalah membingungkan dan tidak dengan tegas serta terang benderang menuliskan:

1. Tidak menjelaskan batas- batas tanah tersebut ;
2. Berapa ukuran – ukuran panjang dari tiap – tiap sisi Bidang Tanah perkara yang berbatasan dengan para sepadannya;

Bahwa dengan demikian terang benderang memberikan sebuah pengetahuan kalau Bidang Tanah perkara dimaksud sama sekali tidak lengkap, tidak jelas, dan kabur tentang ukurannya, sehingga Bidang Tanah Terperkara yang dituliskan oleh PENGGUGAT, terkualifikasi sebagai uraian pendalilan yuridis yang Eror in Objektio;

Uraian pendalilan yuridis di atas, dibenarkan dengan adanya Kualitas Materil yang bersumber dari Hukum Perdata Positif, yaitu:

- a. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI Reg. No. 1149/K/Sip/1975, Tanggal 17 April 1969, yaitu: “Karena dalam Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas – batas dan ukuran tanah sengketa, Gugatan tidak dapat diterima”. (Yurisprudensi Indonesia 1978 – II, Hal : 220)” ;
- b. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI, tanggal 17 April 1979, Reg. No. 1149 K/Sip/1975, jo MARI Reg No. 1319 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, bahwa, “Oleh karena Objek dalam Perkara ini tidak jelas



menyebutkan dalam Gugatan Penggugat-Penggugat, maka Gugatan Penggugat – Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.

II. TENTANG POKOK PERKARA

A. DALAM KONPENSI

Bahwa segala hal - hal yang telah diuraikan atau didalilkan oleh TERGUGAT II di dalam uraian pendalilan yuridis Eksepsinya seperti tertulis di atas, tidak akan diulangi lagi pada uraian pendalilan yuridis dalam Pokok Perkara dan secara mutatis mutandis dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan materi Jawaban dari Pokok Perkara (ver weer ten principale);

Bahwa TERGUGAT II membantah dan menolak dengan tegas seluruh uraian pendalilan yuridis dari materi Surat Gugatan PENGUGAT, tanggal 25 Maret 2021. Yang telah diajukan dalam Persidangan Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, dengan Daftar Regrestrasi Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2021/PN-Srh, kecuali terhadap hal - hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT di dalam Jawaban (verweer) a quo;

1. TENTANG KUALITAS POSITA PENGUGAT IN CASU A QUO

- Bahwa PENGUGAT mendalilkan di dalam uraian pendalilan pada materi Surat Gugatannya, pada halaman 3 poin 6 ada menyatakan “ bahwa pada sekitar bulan Maret 2017 oleh karena Tergugat-I telah batal membeli tanah terperkara a quo maka Penggugat ingin melunasi hutang pokok serta bunga 5% (lima persen) perbulannya kepada Tergugat-I dan sekaligus mengambil Sertifikat Hak Milik No. 1089 yang dititipkan pada kantor Tergugat IV, tiba-tiba Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba Penggugat diberikan surat Perjanjian Pinjaman oleh staff Notaris bernama ADE yang isi dalam surat Perjanjian para pihak tertulis JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (ic. Penggugat) sebagai penerima pinjaman dengan seorang yang bernama SH. WESLY PANGARIBUAN (ic. Tergugat II) sebagai pemberi pinjaman sebesar Rp. 125.000.000; (seratus dua puluh lima juta rupiah), sementara Penggugat sama sekali tidak pernah mengenal dan merasa punya hutang dengan Tergugat lidan Penggugat juga tidak pernah menandatangani surat tersebut.” Dan pada poin 7 yang menyatakan “ Bahwa kemudian Penggugat bertanya kepada Tergugat IV “siapa itu SH. WESLY PANGARIBUAN (ic. Tergugat II) buk?”, maka Tergugat IV mengatakan : “bapak punya hutang dengan SH.WESLY

Halaman 22 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



PANGARIBUAN (ic. Tergugat II) sebesar Rp. 125.000.000; (seratus dua puluh lima juta rupiah).” Bagaimana mungkin saya punya hutang dengan Tergugat II sementara saya pun tak kenal dengan Tergugat-II dan darimana tanda tangan Penggugat bisa ada tercantum pada Surat Perjanjian Pinjaman tersebut”

- Bahwa dalam hal ini Penggugat hanya membuat karangan belaka karena tidak membuat dengan secara jelas surat perjanjian Pinjaman, kapan dan dimana Perjanjian itu dibuat, karena Tergugat –II tidak melakukan Perjanjian Pinjaman tetapi melakukan jual beli dengan Itikad baik;
- Bahwa dalam hal ini Tergugat II memperoleh Sebidang tanah dan satu bangunan diatasnya diperoleh dari Jual-beli yang sah, Tergugat adalah Pembeli dengan Itikad baik yang wajib dilindungi hukum berdasarkan Akta Jual-Beli No. 269/2016 tertanggal, 9 November 2016;
- Bahwa dalam dalil Gugatannya pada halaman 4 Poin 10 menyatakan bahwa Akta Jual-Beli No. 269/2016, yang dibuat Tergugat IV sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peralihan nama / Balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1089 dari Jonny Hasudungan Pardede kepada SH. Wesly Pangaribuan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa terhadap dalil tersebut diatas, dalil Penggugat hanya karangan tak memiliki dasar hukum yang jelas, karena Akta Jual-Beli No. 216/2016 dan Peralihan Hak, Nama yang Berhak dan Pemegang Hak atas Sertifikat Hak Milik No.1089, menjadi atas nama SH.Wesly Pangaribuan adalah merupakan Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat / Badan Tata Usaha Negara, oleh karena itu tidak bisa di nyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum jikalau belum dibatalkan oleh Keputusan dari Peradilan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
- Bahwa dengan demikian secara jelas dalil dari penggugat tidak jelas dan patut tidak diterima atau setidaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 18/Pdt.G/2021/PN.Srh;

2. TENTANG TENTANG PERMOHONAN SITA IN CASU A QUO

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan di dalam uraian pendalilan yuridis pada materi Surat Gugatannya, baik dalam Positanya pada Halaman



6, Point 21 dan Petitumnya pada Halaman 7, Point 2 dinyatakan tertulis kalau PENGUGAT memohon Sita Revendicatoire terhadap Objek Perkara;

Bahwa berdasarkan Ilmu Hukum dan Sumber Hukum Perdata Positif serta Acaranya, Sita Revendicatoire adalah Sita Barang Bergerak milik seorang atau Pihak PENGUGAT yang sedang di dalam penguasaan TERGUGAT atau Pihak III (ketiga), sebagaimana diatur di dalam Pasal 226, ayat (1) HIR Pasal 714 Rv, dinyatakan tertulis :

- a. Objek sengketa adalah barang bergerak;
- b. Pemohon adalah pemilik barang;
- c. Barang berada di bawah penguasaan tergugat tanpa hak berdasar jual beli maupun pinjam;
- d. Menyebut dengan seksama barang yang hendak disita;

Bahwa dengan demikian, maka tidak patut dan tidak beralasan hukum kalau in casu a quo PENGUGAT meminta kepada Majelis Hakim Ex officio untuk ditetapkan Sita Revendicatoire terhadap Objek Perkara, sebab Objek Perkara adalah Bidang Tanah, yang menurut klasifikasi tentang barang adalah terqualifikasi sebagai Barang Tidak Bergerak dan bertentangan dengan pasal 227 HIR/261 RBG, oleh sebab itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Yth untuk menolak dan mengesampingkan permohonan Sita jaminan (Sita Revendicatoire) ;

3. TENTANG TUNTUTAN GANTI KERUGIAN IN CASU A QUO

Bahwa PENGUGAT mendalilkan di dalam uraian pendalilan yuridis pada materi Surat Gugatannya, baik dalam Positanya pada Halaman 5, Point 18 dan Petitumnya pada Halaman 8, Point 11 dinyatakan tertulis kalau PENGUGAT memohon tuntutan Ganti Kerugian;

Bahwa adalah sebuah Petitum yang tidak berdasarkan ketentuan Ilmu Hukum dan Kualitas Materil, kalau in casu a quo PENGUGAT menuntut Ganti Kerugian. Hal ini dikarenakan in casu a quo PENGUGAT sama sekali bukanlah Pemilik yang SAH berdasarkan hukum atas Bidang Tanah Terperkara. Dan dikarenakan bukan pemilik yang SAH berdasarkan hukum atas Bidang Tanah Terperkara, maka secara mutatis mutandis PENGUGAT tidak ada dirugikan secara materil dan immaterial;

Bahwa selain itu PENGUGAT tidak ada merincikan bentuk – bentuk kerugian materil dan immaterial dari adanya Perkara Perdata ini sebagai akibat langsung yang ditimbulkan oleh TERGUGAT II.



Sehingga sangat patut dan beralasan hukum kalau tuntutan Ganti Kerugian tersebut dinyatakan dalam hukum tidak memiliki dasar dan alasan yuridis, sehingga tidak dapat diterima keberadaanya, apalagi untuk dikabulkan;

4. TENTANG TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAD)

Bahwa Tuntutan PENGGUGAT yang menyatakan kalau Putusan in casu a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), sebagaimana dalil Penggugat dalam halaman 7 poin 22 serta yang dimohonkan oleh PENGGUGAT di dalam Petitemnya dalam halaman 8 poin 12 haruslah ditolak demi hukum karena bertentangan dan tidak sesuai (actinomi) dengan Kualitas Materil sebagai berikut:

a. SEMARI No. 13 / 1964, tertanggal 10 Juli 1964;

SEMARI ini mempertegas dan memperingatkan kembali intruksi MARI No.348 K/5216/M, tanggal: 13 Februari 1950, yakni :

- Agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) ;
- Bahkan sedapat mungkin jangan mengabulkannya, meskipun memenuhi syarat ;
- Namun apabila sempat dikabulkan, hendaknya putusan itu jangan dilaksanakan atau ditunda pelaksanaannya sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicate) ;

b. SEMA RI No. 5 / 1969, tertanggal 2 Juni 1969 ;

Isi pokok SEMA ini, sama dengan No. 13 / 1964, tertanggal 10 Juli 1964, dengan tambahan penggarisan :

- Pelaksanaan atas putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, perlu meminta persetujuan,
- Yang bertindak memberi persetujuan, MA menyerahkan atau mendelegasikan kepada Pengadilan Tinggi ;

c. SEMARI No. 03/1971, tertanggal 17 Mei 1971 ;

SEMA ini merupakan lanjutan dari yang terdahulu, yang berisi keprihatinan atas sikap para hakim yang tidak mengindahkan syarat – syarat yang digariskan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg dalam mengabulkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, oleh karena itu SEMA ini mempertegas lagi syarat – syarat itu untuk ditaati ;



d. SEMA RI No. 06 / 1975, tertanggal 1 Desember 1975 ;

Dalam SEMA ini terdapat penggarisan yang lebih tegas antara lain sebagai berikut:

- Kewenangan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu berdasar Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg adalah bersifat diskresioner, bukan imperative sifatnya;
- Oleh karena itu para hakim tidak menjatuhkan putusan yang demikian meskipun terpenuhi syarat – syarat yang digariskan pasal – pasal dimaksud;
- Dalam hal yang sangat eksepsional dapat dikabulkan dengan syarat:
 1. Apabila ada conserveoir beslag yang harga barang yang disita tidak mencukupi menutupi jumlah gugatan;
 2. Meminta jaminan kepada pemohon eksekusi yang seimbang nilainya;
- Pada saat diucapkan putusan sudah selesai;
- Dalam tempo 2 minggu setelah diucapkan salinan putusan dikirimkan kepada PT untuk meminta persetujuan eksekusi;

e. SEMARI No. 03/1978, tertanggal 1 April 1978.

SEMARI ini mengingatkan kembali SEMA yang telah diterbitkan sebelumnya, tetapi sekaligus juga berisi penegasan dan penjelasan, yang terpenting diantaranya

- a. Menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun syarat – syarat yang ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg terpenuhi;
- b. Hanya dalam hal – hal yang tidak dapat dihindari putusan yang demikian dapat dikabulkan secara eksepsional dengan mengingat syarat – syarat yang tercantum dalam SEMA No.6 Tahun 1975, 1 Desember 1975.

Dalam SEMA ini kembali diperingatkan, dalam rangka pengawasan terhadap putusan uitvoerbaar bij vooraad, yang dijatuhkan hakim PN maka dalam tempo 2 minggu setelah diucapkan, PN yang bersangkutan harus mengirimkan salinan putusannya kepada PT dan tembusannya kepada MA;



f. SEMARI, No. 4, Tahun 2001, tanggal 20 Agustus 2001, tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan Putusan Provisionil, yang menyatakan : “Dalam rangka memenuhi tuntutan reformasi, Pimpinan Mahkamah Agung memandang perlu menegaskan kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama diseluruh Indonesia agar lebih meningkatkan tanggung jawab dan tanggap terhadap tuntutan dan perkembangan masyarakat yang menginginkan hal - hal seperti pemberantasan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) atau kejahatan yang menyangkut kepentingan publik pada umumnya. Selanjutnya akhir - akhir ini Pimpinan Mahkamah Agung makin banyak menerima tuntutan, keluhan mengenai putusan atau eksekusi putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan Provisionil.

Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati - hati dan dengan sungguh - sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij vooraad) tersebut.

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij vooraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 (SEMA) No.3 Tahun 2000, yang menyebutkan :

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

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

Demikian agar diperhatikan dan dilaksanakan dengan tanggungjawab”.

Dengan demikian permohonan putusan serta merta yang diajukan PENGGUGAT juga tidak dibenarkan secara Hukum, sebab permohonan tersebut tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan bertentangan dengan pasal 180 ayat (1) HIR.

Halaman 27 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, maka TERGUGAT –II, sepenuh hati bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata a quo (ex officio), agar berkenan untuk memberikan putusan hukum dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan dalam hukum, keseluruhan dari materi uraian pendalilan yuridis dalam Eksepsi TERGUGAT -II sangat pantas dan berdasarkan hukum positif;
2. Menyatakan dalam hukum, mengabulkan keseluruhan materi uraian pendalilan yuridis Eksepsi TERGUGAT-II;
3. Menyatakan dalam hukum, Surat Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) atau setidaknya - tidaknya ditolak;
4. Menyatakan dalam hukum, Surat Gugatan PENGGUGAT Gugur Demi Hukum;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan dalam hukum, uraian pendalilan yuridis materi Surat Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) untuk keseluruhannya atau setidaknya - tidaknya ditolak;
2. Menyatakan dalam hukum, uraian pendalilan yuridis materi Surat Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum, sehingga Gugur Demi Hukum;

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

A. Tentang Pokok Perkara;

Bahwa melalui uraian dalil jawaban Tergugat III dan Tergugat IV berikut ini, Tergugat secara jelas dan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam dalil jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) poin 2 (dua) yang mendalilkan bahwa *Penggugat ada meminjam uang kepada Tergugat I dst*, dalil tersebut menurut Tergugat III dan Tergugat IV merupakan rangkaian dalil yang sengaja diciptakan oleh Penggugat seolah-olah asal muasal peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 diawali dengan hutang piutang dan Tergugat IV dipelintir seakan menyaksikan dan mengetahui perbuatan hukum tersebut;

Halaman 28 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV sama sekali tidak ada mengetahui adanya hubungan hukum hutang piutang ataupun pinjam meminjam sejumlah dana antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat dan Tergugat juga menolak dengan keras jika Penggugat ada menitipkan sertifikat Nomor 1089 tersebut di Kantor Tergugat IV sehubungan adanya Penggugat meminjam dana kepada Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat telah mengakui dan membenarkan adanya penandatanganan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dihadapan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris hal mana seluruh isi dan muatan Akta tersebut telah difahami oleh Penggugat sebagai para pihak sebelum membubuhkan cap jempol dan tandatangannya di dalam Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016;
4. Bahwa pembenaran dan pengakuan adanya Penggugat I dan Penggugat II membubuhkan cap jempol dan tandatangannya di dalam Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016, tercatat pada dalil poin 4 (empat) halaman 3 (tiga) gugatan Penggugat;
5. Bahwa pada dalil gugatan poin 5 (lima), poin 6 (enam) dan poin 7 (tujuh) halaman 3 (tiga) gugatan, Penggugat mencoba membuat rangkaian sambungan cerita akan tetapi didasarkan atas pengakuan dari Tergugat I kepada Penggugat, lantas jika benar hubungan hukum pinjam meminjam yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat IV lantas di dalam Akta/Surat mana perjanjian pinjam meminjam tersebut dicatatkan, akan tetapi Penggugat hingga sampai saat ini tidak mampu membuktikan kebenaran hal tersebut dan terkesan sepanjang dalil tentang pinjam meminjam tersebut seolah merupakan halusinasi dari Penggugat;
6. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016 oleh Penggugat dan Tergugat II, maka atas dasar kekuatan dan kewenangan yang termuat dalam Akta tersebut kemudian Tergugat IV memproses peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II;
7. Bahwa kewenangan mana yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat III jelas tertuang pada pasal 7 (tujuh) yang pada pokoknya Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat III untuk menindaklanjuti proses peralihan hak melalui Akta Jual Beli Nomor: 269/2016 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni Tergugat IV;

Halaman 29 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



8. Bahwa pemberian kuasa kepada seseorang melalui sebuah Akta adalah perbuatan yang sah secara hukum, dan Tergugat III melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanpa hadirnya Penggugat dihadapan Tergugat IV juga dibenarkan secara hukum karena kewenangan untuk menghadap dihadapan Tergugat IV telah diberikan berdasarkan ketentuan pasal 7 Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016;
9. Bahwa poin tentang adanya Laporan Polisi yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV hingga sampai saat ini proses atas laporan tersebut masih belum memiliki keputusan hukum yang final, sehingga sangat tidak tepat jika Penggugat mendalilkan proses hukum yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga dalil tersebut terkesan sebagai bias dalam gugatan a quo;
10. Bahwa tidak cermat jika Penggugat mendalilkan adanya putusan dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Sumatera Utara seolah-olah berdasarkan isi dari putusan tersebut seluruh Akta yang berkaitan dengan proses peralihan Sertifikat Nomor 1089 jadi cacat hukum, sedangkan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum ditentukan oleh suatu keputusan hukum dari Pengadilan bukan dari lembaga pengawas etik dan lembaga administratif;
11. Bahwa Penggugat menolak keras seluruh dalil-dalil yang berhubungan dengan bentuk kerugian material dan immaterial yang diuraikan Penggugat karena posisi hukum Tergugat III dan Tergugat IV adalah pihak yang menjalankan tufoksi dan propesinya sebagai orang yang mendapatkan kuasa dan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris/PPAT yang menjalankan kesepakatan para pihak yang tertuang dalam Akta Autenting;
12. Bahwa berhubung dalil jawaban Tergugat III dan Tergugat IV didasarkan atas bukti-bukti yang cukup, maka sangat tidak tepat jika Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara a quo, maka kemudian berdasarkan uraian dan dalil-dalil diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak seluruh gugat Penggugat;

Dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi:



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dari dan dilakukannya pemeriksaan terhadap perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Demikian uraian dalil jawaban Tergugat disampaikan agar dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam mengadili perkara ini;

Jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan hukum yang patut dan berkeadilan (*ex a quo et bono*);

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena secara yuridis dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat cukup lemah berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

A. Mengenai Kompetensi Absolut (Absolute Competentie)

- 1) Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang tertuang pada surat gugatannya secara fundamentum petendi mengisyaratkan telah terjadi sengketa tata usaha negara sebagai akibat proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus tanggal 28 Desember 2009 seluas 104 m2 semula atas nama Jonny Hasudungan Pardede (ic. Penggugat I) yang tidak sesuai prosedur;
- 2) Bahwa perlu kiranya dicermati dalil-dalil gugatan Penggugat yang mempersoalkan mengenai keabsahan prosedur Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus tanggal 28 Desember 2009 seluas 104 m2 atas nama Jonny Hasudungan Pardede, yang menurut hemat kami mutlak merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal memeriksa dan memutus sengketanya, demikian juga petitum gugatan Penggugat meminta agar Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan (ic. Tergugat II) dikembalikan kepada Jonny Hasudungan Pardede (ic. Penggugat);
- 3) Bahwa mengingat Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang



nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;"

Berkenaan dengan ketentuan tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat semestinya tidak ditujukan ke Pengadilan Negeri Sei Rampah melainkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memiliki kewenangan untuk memutus sengketa tata usaha negara.

B. Gugatan Penggugat Daluwarsa

- 1) Bahwa dari sisi tenggang waktu pengajuan gugatan dikaitkan dengan tanggal terbitnya obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus tanggal 28 Desember 2009, seluas 104 m2 atas nama S.H. Wesly Pangaribuan, maka gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
- 2) Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :
"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan** mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."
- 3) Bahwa apabila ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan waktu pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Sei Rampah yaitu tanggal 26 Maret 2021 sebagaimana yang tercatat dalam register perkara maka gugatan yang diajukan tersebut telah lewat waktu (daluwarsa) oleh karena Sertipikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan seluas 104 m2 diterbitkan pada tanggal 28 Desember 2009;

- 4) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, adalah cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima atau daluwarsa karena telah melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I memohon agar kiranya segala sesuatu yang disampaikan dalam pokok perkara adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi sebagaimana yang telah dijelaskan di atas;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, riwayat perolehan tanah yang di atasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan seluas 104 m2 diterbitkan pada tanggal 28 Desember 2009 adalah sebagai berikut:
 - Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 28 Desember 2009 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai No. 283-520.1-22.21-2009 tanggal 16 Oktober 2009 atas nama Jonny Hasudungan Pardede;
 - Bahwa pada tanggal 21 November 2016 Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus telah didaftarkan peralihan haknya ke atas nama S.H. Wesly Pangaribuan berdasarkan Akta Jual Beli No. 269/2016 tanggal 09 November 2016 yang di perbuat oleh Nurcahaya Batubara, S.H., MKn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai;
 - Bahwa adanya Akta Jual Beli No. 269/2016 berdasarkan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang diperbuat oleh Nurcahaya Batubara, S.H., MKn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini.

Halaman 33 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya (et aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut diatas Pengadilan Negeri Sei Rampah dalam perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa tanah dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum;
4. Menyatakan peralihan hak kepemilikan yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang didasarkan kepada Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa tanah dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan peralihan hak kepemilikan kembali yang sekarang ini atas nama Tergugat II dikembalikan menjadi atas nama Penggugat I dengan cara mencabut dan menghapus Reg.No. 5063/2016 tertanggal 21 November 2016 dari Buku Register yang diperuntukkan untuk itu;

Halaman 34 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.

Menghukum

Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk mengembalikan objek sengketa tanah *aquo* beserta bangunannya kepada Para Penggugat yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus atas nama Tergugat II yang terletak di Jalan Medan - Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun VIII Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara;

7.

Menghukum Para

Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.050.000,00 (lima juta lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

8.

Menolak gugatan

Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Banding Nomor 9/Akta.Pdt.BDG/2021/PN Srh tanggal 8 Desember 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sei Rampah yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Tergugat III dan IV telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021 dan telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Desember 2021, kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 17 Desember 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Desember 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Banding Nomor 10/Akta.Pdt.BDG/2021/PN Srh tanggal 9 Desember 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sei Rampah yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021 dan telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Tergugat III dan IV pada tanggal 29 Desember 2021, kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 17 Desember 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Desember 2021;

Halaman 35 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Tergugat III dan IV telah mengajukan memori banding pada tanggal 30 Desember 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 30 Desember 2021 dan telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat melalui Panitera Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 5 Januari 2022 dan kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II melalui Panitera Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 5 Januari 2022;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan memori banding pada tanggal 29 Desember 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 3 Januari 2022 dan telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat melalui Panitera Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 5 Januari 2022;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 24 Januari 2022 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 21 Januari 2022 dan telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat melalui Panitera Pengadilan Tinggi Medan masing-masing pada tanggal 31 Januari 2022 dan kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Februari 2022;

Menimbang, bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Sei Rampah telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021 yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Para Pembanding II semula Tergugat III dan IV pada tanggal 29 Desember 2021, kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Desember 2021, kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 17 Desember 2021 dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Desember 2021 yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara

Halaman 36 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



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 I semula Tergugat III dan IV serta Kuasa Hukum Pembanding II semula 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 tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Tergugat III dan IV telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa atas putusan perkara *a quo*, Pembanding I telah menyatakan Banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 9/Akta. PDT.BDG/2021/PN Srh tertanggal 8 Desember 2021, dengan demikian permohonan banding Pembanding I masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang, maka patut dan beralasan hukum bagi Judex Factie untuk menerima permohonan banding dari Pembanding I;
2. Bahwa apa yang diuraikan Pembanding I dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan "Jawaban, Duplik dan Konklusi" yang telah diserahkan di persidangan, secara mutatis mutandis tetap berlaku dalam Memori Banding ini;
3. Bahwa Pembanding I menolak keras serta menyatakan keberatan baik terhadap pertimbangan hukumnya ataupun amar putusan hukum yang tersebut dalam putusan Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN. Srh tanggal 25 November 2021 tersebut, karena dalil-dalil dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya sama sekali tidak memuat pertimbangan hukum yang berimbang sehingga terkesan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dalam amar putusannya berpihak, dan mengakibatkan adanya kesalahan penerapan hukum yang dilakukan didalam putusan hukum tersebut;
4. Bahwa uraian yang didalilkan Pembanding I tentang adanya kesalahan dalam penerapan hukum atas putusan Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN. Srh tanggal 25 November 2021, sangat jelas terlihat dalam amar putusan diktum nomor 5 (lima) halaman 73 yang berbunyi "Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan peralihan hak kepemilikan kembali yang sekarang ini atas nama Tergugat II dikembalikan

Halaman 37 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Penggugat I dengan cara mencabut dan menghapus Reg No. 5063/2016 tertanggal 21 November 2016 dari Buku Registrasi yang diperuntukkan untuk itu;”;

5. Bahwa Pembanding I berpendapat dalam petitum gugatannya Terbanding sama sekali tidak ada memuat petitum yang memerintahkan agar Turut Tergugat I melakukan peralihan hak kembali atas objek perkara kepada Terbanding dst.....;
6. Bahwa munculnya bunyi/redaksi pada diktum nomor 5 (lima) halaman 73 dalam putusan tersebut secara hukum jelas telah menciderai rasa keadilan sebab Terbanding dalam petitum gugatannya pada poin 7 (tujuh) dan poin 8 (delapan) TIDAK MEMINTA hal yang demikian, namun oleh Majelis Hakim menyebut adanya perintah untuk kembali mengalihkan terhadap Turut Tergugat I;
7. Bahwa dengan adanya amar putusan diktum nomor 5 (lima) halaman 73 pada putusan hukum Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN. Srh tanggal 25 November 2021 yang berbunyi “Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan peralihan hak kepemilikan kembali yang sekarang ini atas nama Tergugat II dikembalikan menjadi atas nama Penggugat I dengan cara mencabut dan menghapus Reg No. 5063/2016 tertanggal 21 November 2016 dari Buku Registrasi yang diperuntukkan untuk itu, lantas apakah secara hukum Turut Tergugat I dapat melakukan peralihan tersebut..? sebab yang berhak melakukan peralihan hak atas tanah-tanah terdaftar secara hukum hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang untuk itu;”
8. Bahwa amar/diktum nomor 5 (lima) halaman 73 pada putusan hukum Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN. Srh tanggal 25 November 2021, telah menunjukkan adanya tindakan yang melebihi kewenangan dan memutus melebihi apa yang diminta Para Penggugat dalam perkara a quo;

Bedasarkan uraian dan dalil Memori Banding diatas, maka Pembanding memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memberikan putusan yang amarnya :

- Menerima Permohonan Banding Pembanding;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN.Srh tanggal 25 November 2021;

Halaman 38 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



- Membebankan biaya perkara ini sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, maka Pembanding memohon putusan yang patut dan berkeadilan.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. PERTIMBANGAN HUKUM DALAM EKSEPSI

Bahwa Majelis Hakim Ex officio pada perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, tanggal 25 November 2021, dalam isi materi Pertimbangan Hukumnya pada amar Putusan Sela terhadap Eksepsi yang diperbuat oleh PEMBANDING II, menyatakan tertulis, MENOLAK seluruh isi materi dari Eksepsi PEMBANDING II ;

Bahwa setelah PEMBANDING II membaca dan mempelajari dengan teliti, berdasarkan Ilmu Hukum Acara Perdata Positif, ternyata materi Pertimbangan Hukum pada Putusan Sela tersebut, terang benderang TIDAK diikuti dan dikuatkan dengan dasar - dasar putusan yang mencantumkan pasal - pasal dari peraturan undang – undang tertentu, yang berhubungan dengan perkara atau berdasarkan kepada sumber hukum lainnya, baik berupa yurisprudensi atau hukum lainnya yang tertulis. Sehingga legal opinion dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex officio pada Putusan Selanya, tidak terbukti kebenarannya ;

Bahwa pada hal bersesuaian berdasarkan kepada aturan dan peraturan hukum tertulis yang terkualifikasi sebagai Sumber Hukum Acara Perdata Positif (kwalitas materil), Majelis Hakim Ex officio pada saat memberikan sebuah legal opinion pada Pertimbangan Hukum dari sebuah Putusan atau Penetapan mempunyai KEWAJIBAN (legal obligation) dan KEHARUSAN, diikuti dan dikuatkan dengan dasar - dasar putusan, yang mencantumkan pasal - pasal dalam peraturan undang – undang tertentu, yang berhubungan dengan perkara atau berdasarkan kepada sumber hukum lainnya, baik berupa yurisprudensi, atau hukum tertulis lainnya untuk membuktikan atau membenarkan legal opinionnya ;

Bahwa KEWAJIBAN dan KEHARUSAN tersebut adalah merupakan syarat dan ketentuan yang diminta oleh Peraturan Perundang – Undangan tertulis, yang mengatur untuk itu, serta harus dipenuhi (due law). Hal ini sebagaimana ditegaskan tertulis di dalam Undang – Undang No. 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman, pada :

Halaman 39 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pasal 50, ayat (1), dinyatakan tertulis :

Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang – undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili ;

b. Pasal 53, ayat (2), dinyatakan tertulis :

Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang berdasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar ;

c. Pasal 184 HIR, ayat (2), dinyatakan tertulis :

Dalam putusan yang didasarkan pada peraturan - peraturan perundang- undangan yang berlaku harus disebutkan ketentuan undang-undang itu ;

d. SEMARI No. 1 Tahun 1963, huruf (D), dinyatakan tertulis :

Ada kalanya terjadi, bahwa Pengadilan Negeri dalam Putusannya mempertimbangkan “atas pengetahuan hakim” tanpa pula memberi penjelasan dasar dari pengetahuan hakim tersebut ;

Dalam hal serupa demikian hendaknya juga dipertimbangkan secara jelas dalam putusan Pengadilan Negeri hal – hal yang digunakan sebagai dasar dari pada pengetahuan hakim tersebut ;

e. Azas Hukum Hukum Perdata Positif, “ Judicandum est legibus, non exemplis”, yang mengandung makna :

Bahwa berdasarkan Hukum dan Undang – Undang Positif, diketahui kalau dalam setiap Keputusan Hakim yang dijatuhkan terhadap suatu perkara perdata, selalu dengan berdasarkan kualitas hukum (kualitas materil), bukan berdasarkan prasangka – prasangka atau legal opinion belaka ;

Bahwa dengan demikian, maka kualitas yuridis PEMBUKTIAN kebenaran legal opinion dalam Pertimbangan Hukum pada Putusan Sela pada perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, tanggal 25 November 2021 tersebut TIDAK OBJEKTIF. Sehingga terkualifikasi CACAT HUKUM dan dengan sendirinya menjadi kontradiktif dengan peraturan Hukum Acara Perdata Formil (burgerlijk rechtsvordering) ;

Bahwa PEMBUKTIAN dan atau PEMBENARAN uraian pendalilan yuridis sebagaimana tertulis di atas, akan dibuktikan oleh PEMBANDING II di dalam uraian pendalilan yuridis pada sub bab analisis yuridis PEMBANDING II, yaitu sebagai berikut ini :

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Halaman 40 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



1.a. ISI MATERI EKSEPSI PEMBANDING II

Bahwa di dalam isi materi Eksepsi yang disampaikan tertulis oleh PEMBANDING II, menyatakan kalau PARA TERBANDING di dalam uraian pendalilan yuridis pada Positanya, pada halaman 4, point 10, menyatakan,..... Telah beralih nama Sertifikat Hak Milik No. 1089/Firdaus yang atas nama JOHNY HASUDUNGAN PARDEDE ke atas nama SH. WESLY PANGARIBUAN oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagaidst ;

Bahwa selanjutnya PARA TERBANDING dalam isi materi Petitumnya menyatakan, demi hukum, peralihan nama terhadap SERTIPIKAT No. 1089/Firdaus, sebagaimana Reg No. 5063/2016, tertanggal 21 Nopembber 2013 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai dari atas nama PARA TERBANDING kepada PEMBANDING II berdasarkan Akta Pengikat Diri Untuk Jual Beli (APD-BJ) No. 79, tanggal 21 Oktober 2016 dan Akta Jual Beli No. 279 tanggal 09 Nopember 2016 dst ;

Bahwa setelah mencermati Posita maupun Petitum PARA TERBANDING secara nyata dan tegas, isinya mempermasalahkan adanya Peralihan Nama Pemegang Hak Atas Sertifikat No. 1089. Yang merupakan produk dari Keputusan Pejabat/Badan Tata Usaha Negara, yaitu Notaris dalam status hukum dan kapasitas selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 55, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;

1.b. ISI AMAR PUTUSAN MAJELIS HAKIM EX OFFICIO

Bahwa Majelis Hakim Ex officio pada perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, yang diputus pada tanggal 25 November 2021, dalam amar Putusan Selanya terhadap isi materi Eksepsi PEMBANDING II tersebut, menyatakan tertulis : Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim telah memutuskan hal eksepsi tersebut dalam Putusan Sela yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara a quo, maka eksepsi poin kesatu selanjutnya dinyatakan telah dipertimbangkan dan patut untuk ditolak ; (Vide : Salinan Putusan Halaman 41 dari 47 Halaman)

1.c. ANALISIS YURIDIS PEMBANDING II

Halaman 41 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa in casu a quo, bersesuaian berdasarkan kepada Ilmu Hukum Acara Perdata dan Ilmu Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, jika dipelajari dengan teliti, maka perkara a quo mengandung pertentangan kewenangan mengadili (kompetensi absolut), yaitu antara kewenangan mengadili oleh Peradilan Umum Perdata dengan Peradilan TUN ;

Hal ini dikarenakan adanya Keadaan dan Peristiwa Hukum berupa adanya tindakan atau perbuatan dari Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum (legal standing) dan kapasitas yuridisnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli No. 279 tanggal 09 Nopember 2016. Yang merupakan sebab terjadinya (causa casus) Peralihan Hak Atas Bidang Tanah dari Buku Sertifikat Hak milik No. 1089, atas nama JOHNY HASUDUNGAN PARDEDE (PARA TERBANDING) kepada atas nama SH. WESLY PANGARIBUAN (PEMBANDING II) oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai ;

Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli No. 279, tanggal 09 Nopember 2016 yang diperbuat oleh Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum (legal standing) dan kapasitas yuridisnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Notaris (TERGUGAT IV) tersebut pada saat membuat dan menerbitkan akta tersebut adalah merupakan Pejabat Umum. Selanjutnya akta tersebut adalah merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Bahwa adapun definisi dari Pejabat Umum dapat diuraikan sebagai berikut : Pejabat Umum adalah Pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (negara diwakili oleh Pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal - hal tertentu, karena itu ia turut melaksanakan kewibawaan Pemerintah ;

Notaris disebut sebagai Pejabat Umum, dikarenakan Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara. Dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui menteri yang bidang tugas dan tanggung

Halaman 42 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



jawabnya meliputi bidang kenotariatan dan untuk kabinet sekarang ini adalah Menteri Hukum dan Ham ;

Selanjutnya Notaris menjalankan tugas negara, akta - akta yang dibuatnya merupakan dokumen negara. Jadi tugas utama Notaris yaitu membuat akta - akta otentik guna melayani permintaan masyarakat. Selanjutnya pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional ;

Bahwa uraian pendalilan yuridis tertulis di atas terbukti kebenarannya dikarenakan berdasarkan kepada isi dan maksud tertulis di dalam :

1. Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), Pasal 1, dinyatakan tertulis : Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang - undang ini ;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 1, dinyatakan tertulis : Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta - akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
Pasal 3, dinyatakan tertulis : untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya ;
3. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1, ayat (3), dinyatakan tertulis : Pembuat Akta Tanah yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya yang menjalankan fungsi sebagai pejabat umum ;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, pada Pasal 1, dinyatakan tertulis : PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta - akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ;

Halaman 43 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dikarenakan Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum (legal standing) dan kapasitas yuridisnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan Pejabat Umum, maka dengan sendirinya Notaris (TERGUGAT IV) adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Bahwa uraian pendalilan yuridis di atas dibenarkan dan dibuktikan berdasarkan isi dan maksud tertulis di dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009, pada Pasal 1, angka (8), dinyatakan tertulis:

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Selanjutnya pada Pasal 1, angka (9), dinyatakan tertulis : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Bahwa dikarenakan pembuatan dan penerbitan Akta Jual Beli No. 279 tanggal 09 Nopember 2016, oleh Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum dan kapasitas yuridis selaku PPAT. Yang mana kemudian akta tersebut menjadi sebab terjadinya (causa casus) sengketa peralihan hak dan kepemilikan hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud di dalam Buku Sertifikat Hak milik No. 1089/Firdaus Reg No. 5063/2016, tertanggal 21 Nopember 2013. Dan dasar alasan uraian pendalilan yuridis PARA TERBANDING di dalam materi Posita Gugatannya maupun Petitumnya, maka berdasarkan Ilmu Hukum Peradilan Tata Usaha Negara Positif, keadaan peristiwa hukum a quo adalah terkualifikasi sebagai peristiwa hukum SENKETA TATA USAHA NEGARA ;

Bahwa uraian pendalilan yuridis tertulis di atas dibuktikan dan dibenarka oleh isi dan maksud tertulis di dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004, diubah kembali dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009, pada Pasal 1,

Halaman 44 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



angka (10), dinyatakan tertulis tentang Sengketa Tata Usaha Negara, yaitu : adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;

Bahwa dengan demikian, bersesuaian berdasarkan kepada keseluruhan uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, menjadi terang benderang, jelas, dan TERBUKTI kalau PERKARA atau SENGKETA a quo adalah merupakan kewenangan dan atau ruang lingkup dari Peradilan TUN dan BUKAN kewenangan dan atau ruang lingkup dari Peradilan Umum Perdata. Oleh karena itu, maka Majelis Hakim Ex officio TIDAK mempunyai kewenangan dan hak untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tersebut. Yang diperbuat oleh Notaris dalam kapasitas yuridis dan status hukum selaku PPAT ;

Bahwa akan tetapi in casu a quo Majelis Hakim Ex officio telah melakukan tindakan MEMBATALKAN Akta Jual Beli tersebut. Hal ini sebagaimana tertulis di dalam amar putusan perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, yang diputus pada tanggal 25 November 2021, pada point ke 3, yang berbunyi :

Menyatakan Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat Tergugat IV selaku Notaris dan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa tanah dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum (vide salinan putusan halaman 73) ;

2. PARA TERBANDING (PENGGUGAT – I) TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN

2.a. ISI MATERI EKSEPSI PEMBANDING II

Bahwa dalam materi pada Posita PARA TERBANDING, menyatakan pada sekitar Bulan Agustus 2016, ada meminjam Uang kepada HENRY DAPOT LAMSIAR MARBUN (Tergugat - I) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1089 tertanggal 28 Desember 2009, dengan kesepakatan Sertipikat Hak Milik Nomor 1089 dititipkan di Kantor Notarais / PPAT NURCAHAYA BATUBARA,S.H.,MKn. (ic. Tergugat IV) sebagai Jaminan. Dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA TERBANDING tidak melakukan kewajibannya atau WANPRESTASI ;

Bahwa PARA TERBANDING dalam Gugatannya pada halaman 4 point 11 dan 12 dengan jelas PARA TERBANDING menyatakan bahwa rangkaian peristiwa TERGUGAT – III menjual tanah milik PARA TERBANDING kepada dirinya sendiri (ic. Tergugat –III) selaku Pegawai Kantor Tergugat – IV, sebagaimana ternyata pada Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) No. 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat – IV yang sama sekali tidak pernah dilakukan PARA TERBANDING terhadap Sertipikat No. 1089..... dst ;

Bahwa PARA TERBANDING selanjutnya membuat Pengaduan ke Polres Serdang Bedagai sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP/20/II/2013/SU/Res Sergai, tertanggal 02 Pebruari 2018, Namu hasilnya PARA TERBANDING diberikan oleh Polres Serdang Bedagai Surat Nomor. B/36.b/V/2019/Reskrim, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang isinya Laporan Pengaduan PARA TERBANDING, dihentikan Penyidikannya ;

Dengan demikian seharusnya PARA TERBANDING melakukan perlawanan atas Penghentian Penyidikan yang dilakukan Penyidik Polres Serdang Bedagai melalui Pra Peradilan tentang Penghentian Penyidikan sebagaimana diatur dalam pasal 77 dan 79 KUHP ;

Bahwa dengan demikian dalam perkara a quo, PARA TERBANDING tidak mempunyai Kapasitas dan Kualitas Hukum dalam mengajukan Gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara PARA TERBANDING dengan bidang Tanah yang telah terjadi Peralihan Haknya dari PARA TERBANDING kepada TERGUGAT II (SH. WESLY PANGARIBUAN). Peralihan hak tersebut sudah sesuai dengan Ketentuan dan Perundang - Undangan yang dilakukan oleh TERGUGAT – IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan TERGUGAT - II adalah Pembeli yang beritikad Baik yang harus dilindungi oleh undang - undang ;

2.b. ISI AMAR PUTUSAN MAJELIS HAKIM EX OFFICIO

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil tersebut dikaitkan dengan gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan kerana perlihan hak atas objek sengketa dari Para Penggugat

Halaman 46 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



kepada Tergugat II melalui Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan membuat klausula pemberian kuasa jual yang diterima oleh Tergugat III dan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV yang telah didaftarkan sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 1089 telah beralih tahun 2016 semula atas nama Penggugat I sekarang menjadi atas nama Tergugat II yang mempunyai cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim, Para Penggugat mempunyai hubungan hukum karena sebagai penjual atas sebidang tanah kepada Tergugat II selaku pembeli ; (vide salinan putusan hal 42) ;

2.c. ANALISIS YURIDIS PEMBANDING II

Bahwa selanjutnya, bersesuaian berdasarkan kepada legal opinion dala Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex officio pada Putusan Sela tertulis di atas, diperoleh sebuah pengetahuan kalau :

- a. Para Terbanding (i.c.Penggugat - I) ada membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 7, tanggal 21 Oktober 2016, melalui Tergugat IV (Notaris). Yang mana di dalam Akta tersebut memuat klausula Pemberian Kuasa Jual dari Para Terbanding (i.c.Penggugat - I) kepada Tergugat III ;
- b. Yang mempunyai HAK untuk melakukan penjualan atas bidang tanah objek sengketa berdasarkan isi dan maksud tertulis di dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli melalui Tergugat IV (Notaris) adalah Tergugat III, dalam legal standing dan kapasitas yuridisnya selaku Pihak Penerima Kuasa Jual atas objek perkara ;
- c. Yang berhak menerima uang jual beli dan menandatangani kwitansinya berdasarkan Kuasa yang diberikan di dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 7, tanggal 21 Oktober 2016 adalah Tergugat III, demikian juga dengan segala dokumen tertulis berupa akta – akta atau pun surat - surat tertulis untuk proses jual beli tersebut, bahkan untuk peroses peralihan hak kepemilikan adalah Tergugat III ;
- d. Yang bertemu dan berkomunikasi dengan Pembanding II selaku Pembeli adalah Tergugat III selaku Penjual ;
- e. Yang memegang alas hak objek perkara adalah Tergugat III ;



- f. Bahwa telah diperoleh data yuridis yang legal (rechtmatig) tentang peralihan hak dan perolehan atas objek perkara dan merupakan sebuah syarat untuk terbitnya hak kepemilikan yang baru ke atas nama Pembanding II ;

Bahwa bersesuaian berdasarkan kepada uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, sudah barang tentu pada saat terjadi proses jual beli dari objek perkara, Pembanding II tidak lagi mempunyai persangkaan - persangkaan yang buruk dan keraguan tentang siapa lagi pemilik atas objek sengketa yang sebenarnya, karena perolehan data yuridis untuk proses jual beli tersebut semuanya dilakukan di hadapan Notaris (Tergugat IV) dan berdasarkan keterangannya langsung dari Tergugat IV dan Tergugat III (Sundari) yang merupakan staf administrasi di kantornya ;

Bahwa demikian pula halnya dengan pembuatan dan penerbitan akta – akta yang ada serta surat – suratnya untuk itu, kesemuanya dilakukan oleh Notaris, baik saat dirinya bertindak dalam kapasitas yuridis atau status hukum selaku Notaris, maupun selaku PPAT. Yang berdasarkan hukum mempunyai legalitasi legal action melakukan hal itu semua ;

Selain itu, pada saat jual beli dilakukan fisik bangunan di atas objek perkara sudah dalam keadaan kosong. Yang mana berdasarkan keterangan dari Tergugat III dan Tergugat IV, sebelumnya objek perkara disewakan oleh Para Terbanding kepada Kantor Pos Sergai. Selanjutnya kunci fisik bangunan di atas bidang tanah objek perkara pada saat jual beli tersebut berlangsung, seketika diserahkan kepada Pembanding II, oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;

Seterusnya alas hak kepemilikan objek perkara diperlihatkan oleh Tergugat III (Sundari) dan Tergugat IV (Notaris) kepada Pembanding II. Selanjutnya oleh Tergugat IV, akan diserahkan kepada pihak Turut Tergugat – I, untuk kepentingan proses peralihan hak dan perolehan hak. Sehingga in casu a quo telah terjadi penyerahan nyata (ferleijke levering) objek perkara yang merupakan data yuridis secara legal, yaitu dari Tergugat III (i.c. Sundari) kepada Pembanding II di hadapan Tergugat IV (Notaris) ;

Bahwa dengan demikian, maka keadaan dan peristiwa hukum tersebut telah bersesuaian berdasarkan isi dan maksud dari Pasal 1459 KUHPdata, yang dinyatakan tertulis :



Hak milik atas barang yang dijual tidaklah pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613, dan 616 KUHperdata) ;

Bahwa pada saat peristiwa hukum itu terjadi tidak ada pihak – pihak yang berkeberatan termasuk Para Terbanding (Penggugat – I) dan sampai dengan memori banding ini diperbuat, Pembanding II masih menguasai objek perkara tersebut. Sehingga secara hukum tidak ada perselisihan hak yang mengandung sengketa antara Para Terbanding dengan Pembanding II ;

Bahwa dengan demikian, maka in casu a quo Para Terbanding (i.c. Penggugat - I) tidak lagi mempunyai kekuasaan yuridis yang legal berupa hak kepemilikan terhadap objek perkara. Dan tindakan Para Terbanding (Penggugat - I) sebagai Para Penggugat in casu a quo adalah terkualifikasi sebagai diskualifikasi in person ;

Bahwa selain itu, sangat patut berdasarkan hukum dinyatakan kalau pada saat jual beli tersebut terjadi, Para Terbanding (Penggugat - I) TIDAK lagi berstatus hukum dan berkapasitas yuridis selaku PENJUAL. Dan dengan demikian pula, maka antara Para Terbanding (i.c. Penggugat - I) dengan Pembanding II sama sekali tidak ada hubungan hukum berupa jual beli, apalagi hubungan perselisihan hak yang mengandung sengketa ;

Bahwa oleh karena itu, maka materi Posita Para Terbanding (i.c. Penggugat - I) in casu a quo dan tindakannya yang menjadikan Pembanding II sebagai Tergugat II adalah tidak tepat dan keliru (gemis aanhoeda nighheid). Uraian pendalilan yuridi tertulis di atas, dikuatkan dan dibenarkan dengan kualitas materil, sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi MARI No. 4 K/Rup/1958, tanggal : 13 Desember 1958, dinyatakan tertulis : Syarat Materil daripada Gugatan, yakni: “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di Pengadilan adalah adanya Perselisihan Hukum antara kedua belah pihak” ;
- b. Yurisprudensi Tetap MARI No. 369 K/Sip/1975, tanggal 30 Nopember 1977, dinyatakan tertulis :
Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan pengugat, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- c. Yurisprudensi MARI No. 294K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, mengisyaratkan : “Gugatan harus mempunyai hubungan hukum” ;



3. ISI MATERI EKSEPSI PEMBANDING II

3.a. TENTANG OBJEK PERKARA IN CASU A QUO

Bahwa PARA TERBANDING mendalilkan di dalam materi Positum Surat Gugatannya, pada halaman 2, point 1, sebagai berikut :
"Bahwa PARA TERBANDING ada mempunyai sebidang tanah seluas + 104 M2 (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak milik No. 1089, tertanggal 28 Desember 2009 dan Surat Ukur : 270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21 Desember 2009, terletak Jalan Medan - Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun - IX Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara (Obejek Perkara a quo) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai (i.c Turut Tergugat) ;

Bahwa uraian pendalilan yuridis yang dituliskan oleh PARA TERBANDING di dalam Surat Gugatannya seperti tersebut di atas adalah membingungkan dan tidak dengan tegas serta terang benderang menuliskan :

- Tidak menjelaskan batas - batas tanah tersebut ;
- Berapa ukuran – ukuran panjang dan lebar Bidang Tanah terperkara, serta para sempadannya ;

Bahwa dengan demikian terang benderang memberikan sebuah pengetahuan kalau Bidang Tanah terperkara dimaksud sama sekali tidak lengkap, tidak jelas, dan kabur tentang ukurannya, sehingga Bidang Tanah Terperkara yang dituliskan oleh PARA TERBANDING, terkualifikasi sebagai uraian pendalilan yuridis yang Error in Objektio ; Uraian pendalilan yuridis di atas, dibenarkan dengan adanya Kwalitas Materil yang bersumber dari Hukum Perdata Positif, yaitu :

1. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI Reg. No. 1149/K/Sip/1975, tanggal 17 April 1969, yaitu : "Karena dalam Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas – batas dan ukuran tanah sengketa, Gugatan tidak dapat diterima". (Yurisprudensi Indonesia 1978 – II, Hal : 220)" . ;
2. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI, tanggal 17 April 1979, Reg. No. 1149 K/Sip/1975, jo MARI Reg No. 1319 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, bahwa, "Oleh karena Objek dalam Perkara ini tidak jelas menyebutkan dalam Gugatan PARA TERBANDING, maka



Gugatan PARA TERBANDING haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.

3.b. ISI AMAR PUTUSAN MAJELIS HAKIM EX OFFICIO

Dan menurut hemat Majelis Hakim, sertifikat hak atas tanah merupakan akta otentik berisi data yuridis dan data fisik yang dikeluarkan oleh institusi yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang - undangan dalam hal ini Turut Tergugat I. Adanya objek perkara dalam gugatan a quo sesuai dengan sertifikat hak milik tersebut. Sehingga dengan tidak dimuatnya batas dan ukurannya dalam gugatan Para Penggugat tidak mengakibatkan gugatan Para Penggugat eror in objektio ;

3.c. ANALISIS YURIDIS PEMBANDING II

Bahwa berdasarkan Ilmu Hukum Acara Perdata Positif dalam membuat sebuah gugatan, Pihak Penggugat berkewajiban untuk menjelaskan identitas objek perkara yang salah satunya meliputi ukuran panjang, lebar, dan batas – batas sempadannya. Sehingga menjadi terang benderang dan terpenuhi syarat - formal yang bersifat kumulatif dari sebuah gugatan ;

Bahwa in casu a quo legal opinion Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo pada Putusan Selanya, adalah bertentangan dengan syarat formal yang harus dipenuhi dalam sebuah gugatan. Dan terang benderang TIDAK dibuktikan dan dibenarkan dengan dasar - dasar putusan, serta mencantumkan pasal - pasal dalam peraturan undang – undang tertentu yang berhubungan dengan perkara yang diputus atau sumber hukum lainnya, baik berupa yurisprudensi, hukum tertulis yang membuktikan dan membenarkan legal opinionnya ;

Bahwa dengan kalimat lain dapat dinyatakan legal opinion dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex officio pada Putusan Sela a quo, hanya berdasarkan kepada legal opinion yang subjektif belaka. Bahkan bertentangan dengan Sumber Hukum Acara Pidana Positif (kwalitas meteril), di bawah ini :

a. Pasal 125, ayat (1) HIR dan Pasal 149, ayat 1 RBg, dinyatakan tertulis : yang memberikan pengertian tentang kriteria sebuah gugatan yang kabur, adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan, yaitu dasar hukum gugatan tidak jelas, dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, dan objek sengketa tidak jelas ;



- b. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI Reg. No. 1149/K/Sip/1975, tanggal 17 April 1969, yaitu : “Karena dalam Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas – batas dan ukuran tanah sengketa, Gugatan tidak dapat diterima”. (Yurisprudensi Indonesia 1978 – II, Hal : 220)” ;
- c. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI, tanggal 17 April 1979, Reg. No. 1149 K/Sip/1975, jo MARI Reg No. 1319 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, bahwa, “Oleh karena Objek dalam Perkara ini tidak jelas menyebutkan dalam Gugatan PARA TERBANDING, maka Gugatan PARA TERBANDING haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.
- d. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI No.556 K/Sip/1973, tanggal 10 Nopember 1971, menyatakan tertulis : Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa bersesuaian berdasarkan kepada keseluruhan uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, maka TERBUKTI in casu a quo kalau Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo pada amar Putusan Sela terhadap Eksepsi yang diperbuat oleh PEMBANDING II hanya didominasi dengan legal opinion yang subjektif belaka ;

Sehingga dengan demikian, maka kualitas yuridis PEMBUKTIAN akan kebenaran dari Pertimbangan Hukum dari Putusan Sela pada perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, tanggal 25 November 2021 tersebut TIDAK OBJEKTIF. Dan dengan sendirinya terkualifikasi CACAT HUKUM dan kontradiktif dengan Hukum Acara Perdata Formil (burgerlijk rechtsvordering) ;

B. PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM POKOK PERKARA

1. TENTANG AKTA PENGIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI NO. 79 TANGGAL 21 OKTOBER 2016

Bahwa bersesuaian berdasarkan kepada Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo, kalau Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 79, tanggal 21 Oktober 2016, menurut hukum harus dianggap telah terbukti hal – hal tertulis di bawah ini, yakni :

- a. Bahwa Tergugat IV selaku Notaris telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede (i.c. Penggugat – I dan atau Para Terbanding) dan Rehmia Ginting (i.c. Penggugat – II dan atau Para



Terbanding) dengan S.H. Wesly Pangaribuan (i.c. Tergugat II dan atau Terbanding II) ;

- b. Bahwa atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tersebut, Tergugat IV (Notaris) selaku PPAT telah membuat Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tertanggal 9 Nopember 2016, antara Para Penggugat selaku Penjual, dengan Tergugat II selaku Pembeli, dimana Para Penggugat dan Tergugat II diwakili oleh Tergugat III selaku kuasa yang diperoleh dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79 ; (vide halaman 59 dari 74 salinan putusan)

ANALISIS YURIDIS PEMBANDING II

Bahwa terhadap uraian pendalilan yuridis pada Pertimbangan Hukum tersebut, Pembanding II sangatlah berkeberatan dan menyangkalnya dengan tegas, khususnya terhadap Pertimbangan Hukum pada Poin b. Hal ini dikarenakan redaksi dari Pertimbangan Hukum tersebut mengandung kekhilafan dan kekeliruan yang sangat nyata. Apakah kekhilafan dan kekeliruan tersebut adalah dikarenakan kesalahan pengetikan (clical error) atau memang kesengajaan dari Majelis Hakim Ex Officio ;

Bahwa semestinya berdasarkan kepada fakta yuridis tertulis yang merupakan alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1866, angka (1) KUHPdata, bersumber dari :

- a. Isi dan maksud tertulis pada Pasal 7 Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016 ;
b. Jawaban Tergugat III yang dinukil dalam salinan putusan, Poin 4, halaman 51 Salinan Putusan in casu a quo ;

Bahwa redaksi yang sebenarnya atau yang seharusnya tertulis, jika dikaitkan dengan maksud dari Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex officio in casu a quo bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud tertulis dari Pasal 7 Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, adalah :

Bahwa atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tersebut, Tergugat IV (Notaris) selaku PPAT telah membuat Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tertanggal 9 Nopember 2016, antara Para Penggugat selaku Penjual, dengan Tergugat II selaku Pembeli, dimana Para Penggugat diwakili oleh Tergugat III selaku kuasa yang diperoleh dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika dibaca dengan cermat dan teliti dipelajari secara mendalam, isi dan maksud tertulis pada Pasal 7, Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, tertulis sebagai berikut :

Untuk dan guna memenuhi syarat – syarat untuk melangsungkan jual beli tanah dan bangunan tersebut, maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk pengurusan atas tanah dan bangunan tersebut, dan apabila syarat – syarat untuk melangsungkan jual beli dari tanah tersebut telah dipenuhi sedang Pihak Pertama tidak bersedia atau tidak dapat memberikan bantuannya di dalam melangsungkan jual beli dari tanah tersebut kepada Pihak Kedua di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, maka Pihak Pertama memberikan Kuasa kepada Pihak Kedua dan Nyonya Sundari Lisna Wati pegawai kantor notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Serdang Bedagai, baik bersama sama maupun masing – masing untuk melaksanakan jual beli dari tanah tersebut kepada Pihak Kedua maupun Pihak Lain dihadapan pejabat yang berwenang untuk keperluan itu berhak menghadap dimana perlu, memberikan keterangan yang diperlukan, membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat atau akta yang diperlukan terutama Akta Jual Belinya, membayar semua pembayaran dan selanjutnya, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan hal – hal tersebut, tidak ada yang dikecualikan. Kuasa tersebut merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisah dari perjanjian ini, dan oleh karenanya tidak akan batal atau dapat dibatalkan karena alasan – alasan apa pun juga yang tanpa adanya kuasa tersebut, perjanjian ini tidak akan diperbuat/dilaksanakan ; (salinan asli dari redaksi Pasal 7, Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016) ;

Bahwa dengan demikian bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud dari Pasal 7, Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, diperoleh sebuah pengetahuan kalau :

- a. Bahwa kalimat yang terdapat pada Poin b, pada salian putusan halaman 59 in casu a quo, yaitu tertulis..... “dimana Para Penggugat dan Tergugat II diwakili oleh Tergugat III selaku kuasa yang diperoleh dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79 adalah

Halaman 54 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebuah KEKHILAFAN dan KEKELIRUAN yang nyata dilakukan oleh Majelis Hakim Ex officio in casu a quo ;

- b. Jika Pihak Pertama tidak bersedia atau tidak dapat memberikan bantuannya di dalam melangsungkan jual beli dari tanah tersebut kepada Pihak Kedua di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, maka Pihak Pertama memberikan Kuasa kepada Pihak Kedua dan Nyonya Sundari Lisna Wati pegawai kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Serdang Bedagai ;
- c. Tergugat III adalah bertindak dalam legal standing dan kapasitas yuridis selaku PENERIMA KUASA dari Para Penggugat dan atau Para Terbanding ;
- d. Selanjutnya dengan diberikannya KUASA kepada Tergugat III oleh Para Penggugat dan atau Para Terbanding, maka legal standing dan kapasitas yuridis dari Para Penggugat dan atau Para Terbanding BUKAN lagi selaku PENJUAL atas Objek Perkara ;

2. TENTANG KUALITAS YURIDIS AKTA PENGIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI NOMOR 79 TANGGAL 21 OKTOBER 2016

Bahwa kualitas yuridis dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016 adalah Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya yaitu Notaris (Tergugat IV). Oleh karena itu, maka Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016 mempunyai kekuatan pembuktian. Yang membuktikan kalau Peristiwa Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tersebut memang benar terjadi ;

Bahwa selanjutnya pembuatan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, berdasarkan Hukum Perikatan adalah telah memenuhi kesemua unsur – unsur yang termaktub dalam Pasal 1230 KUHPerdara ;

Bahwa uraian pendalilan yuridis di atas dapat dibuktikan dengan menguraikan satu – per satu unsur – unsur yang termaktub di dalam isi Pasal 1230 KUHPerdara (das sollen) dengan Peristiwa Hukum atau Keadaan Hukum (fetelijkerechtgronden) yang sebenarnya terjadi (das sein), yaitu sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri ;

Bahwa PEMBUKTIAN kalau unsur “Sepakat mereka yang mengikatkan diri” in casu a quo telah terpenuhi dapat DIBUKTIKAN



dari adanya kesepakatan persetujuan kehendak bersama yang tetap antara Kedua Belah Pihak yang mengikatkan diri (consensus) ;

Bahwa consensus tersebut dapat diketahui dari adanya Perbuatan Hukum dan tingkah laku kongkret dari PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT selaku Pihak Pemberi Kuasa kepada Tergugat III (Sundari) untuk bertindak selaku PENJUAL Terhadap Bidang Tanah dan Bangunan sebagaimana tertulis di dalam SERTIPIKAT No. 1089/Firdaus, sebagaimana Reg No. 5063/2016, tertanggal 21 Nopember 2013, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai. Selanjutnya tindakan kongkret dari Perbuatan Hukum itu adalah dengan diperbuat dan ditandatanganinya Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, diikuti dengan kesaksian dari Para Saksi ;

Sehingga dengan demikian maka kesepakatan persetujuan kehendak bersama yang tetap antara Kedua Belah Pihak yang mengikatkan diri (consensus) in casu a quo bukan saja telah memenuhi unsur 1 (satu) dari Pasal 1230 KUHPdata, bahkan telah memenuhi pula unsur – unsur dari Pasal 1321, 1322, dan 1328 KUHPdata, yaitu diperbuat TANPA ADA kekhilafan, paksaan, dan penipuan ;

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

Bahwa PEMBUKTIAN kalau unsur “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan” telah terpenuhi dapat DIBUKTIKAN dari adanya Kartu Tanda Penduduk Para Pihak yang membuat perikatan ;

Bahwa pihak – pihak in casu a quo diketahui BUKANLAH terkualifikasi sebagai orang – orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPdata ;

c. Suatu hal tertentu ;

Bahwa PEMBUKTIAN kalau unsur “Suatu hal tertentu” telah terpenuhi dapat DIBUKTIKAN dari adanya Objek Perjanjian atau Pokok Perjanjian berupa pelaksanaan tujuan dari pembuatan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, yaitu untuk melakukan Perbuatan Jual Beli

Terhadap Bidang Tanah dan Bangunan sebagaimana tertulis di dalam SERTIPIKAT No. 1089/Firdaus, sebagaimana Reg No. 5063/2016, tertanggal 21 Nopember 2013 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai dari atas nama PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT ;

d. Suatu sebab yang halal ;

Halaman 56 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PEMBUKTIAN kalau unsur “Suatu sebab yang halal” telah terpenuhi dan dapat DIBUKTIKAN dari adanya isi dari kesepakatan atau persetujuan kehendak bersama yang tetap, diperbuat oleh Para Pihak yang mengikatkan diri atau consesnsus. Yang tertuang dalam kalimat redaksi dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016. Yang mana di dalam Akta tersebut PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT selaku Pihak Pemberi Kuasa kepada Tergugat III (Sundari) untuk bertindak selaku PENJUAL terhadap Bidang Tanah dan Bangunan sebagaimana tertulis di dalam SERTIPIKAT No. 1089/Firdaus, sebagaimana Reg No. 5063/2016, tertanggal 21 Nopembber 2013, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai ;

Selanjutnya dan isi dari kesepakatan atau persetujuan kehendak bersama yang tetap tersebut, sama sekali tidak bertentangan dengan Hukum, Undang – Undang, Keputusan, Kebiasaan, dan Kesusilaan Baik. Sehingga telah memenuhi maksud dari Pasal 1337 jo 1339 KUHPerdara ;

Sehingga dengan demikian Surat Pernyataan Perjanjian tersebut diperbuat adalah telah memenuhi batas – batas layaknya dari sebuah perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1337 KUHPerdara, jo Pasal 1339 KUHPerdara, yaitu :

- Perjanjian tersebut diperbuat dengan tidak menyimpang atau tidak dilarang oleh undang – undang ;
- Perjanjian tersebut diperbuat dengan tidak bertentangan dengan ketertiban umum ;
- Perjanjian tersebut diperbuat dengan tidak bertentangan dengan kesusilaan baik ;
- Perjanjian tersebut diperbuat dengan tidak bertentangan dengan kebiasaan ;
- Perjanjian tersebut diperbuat dengan tidak bertentangan dengan keputusan ;

Bahwa selanjutnya untuk membenarkan atau meneguhkan uraian pendalilan yuridis di atas, di sini PEMBANDING II dinukil legal opinion dari S.B.Marsh and J. Soaulsby, Bussiness Law (Revised) 1978 : 53 – 54,. Yang mana menurut Sistem Hukum Common Law, dinyatakan : Suatu perjanjian itu dikatakan sah dan diakui oleh hukum, apabila memenuhi syarat – syarat pokok sebagai berikut :

- Intertation to create legal relation ;

Halaman 57 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ada maksud mengadakan perjanjian. Pihak – Pihak menghendaki supaya perjanjian itu mengikat secara sah, artinya perjanjian itu menciptakan hak dan kewajiban bagi pihak – pihak yang diakui oleh hukum ;

b. Firm agreement ;

Ada persetujuan yang tetap. Pihak – pihak telah mencapai persetujuan yang tetap, artinya tidak sedang dalam perundingan. Persetujuan yang tetap biasanya akan ditunjukkan dengan adanya “acceptance” (penerimaan) tanpa syarat terhadap suatu “offer” (tawaran) ;

c. Consideration ;

Common law hanya mengakui suatu persetujuan yang bukan janji semata – mata (basa basi). Suatu perjanjian harus menjadi perbuatan kedua belah pihak. Tiap – tiap pihak yang memberikan atau berjanji untuk memberikan prestasi kepada pihak lainnya harus memperoleh pula prestasi yang telah dijanjikan oleh pihak lain itu. Prestasi ini adalah suatu ciri khusus dalam Common law ;

d. Form ;

Jenis perjanjian tertentu yang luar biasa hanya berlaku jika dibuat dalam bentuk tertentu. Misalnya dalam bentuk tertulis (akta) ;

e. Definite terms ;

Syarat – syarat tertentu. Syarat – syarat itu harus memungkinkan pengadilan mengetahui dengan pasti apa yang telah disetujui dengan pihak – pihak. Jika syarat – syarat itu demikian samar – samar (kurang jelas) sehingga sulit dimengerti, hukum tidak akan mengakui perjanjian itu ;

f. Legality ;

Causa yang halal. Jenis – jenis perjanjian tertentu dengan jelas bertentangan dengan ketertiban umum (public policy) tidak dibenarkan oleh hukum ;

Bahwa dengan berpedoman pada pendapat ahli di atas, maka sekali lagi ditegaskan kalau

Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, tersebut adalah telah sempurna sebagai sebuah Perikatan yang timbul karena Perjanjian, dan telah memenuhi unsur – unsur yang terkandung dalam sebuah Perikatan yang timbul karena Perjanjian, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1230 KUHPerdara ;

Halaman 58 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu, maka Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, yang diperbuat pada tanggal tanggal 6 Februari 2015 oleh PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT dengan PEMBANDING II / TERGUGAT II tersebut, mempunyai akibat hukum sebagai sebuah undang – undang (facta sunt servada) bagi PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT dan PEMBANDING II/TERGUGAT II. Sehingga tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT dan PEMBANDING II/ PENGGUGAT atau karena alasan – alasan yang cukup menurut undang – undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (good faith), sesuai dengan isi dari Pasal 1338 KUHPdata ;

Bahwa dengan demikian maka Kualitas dan Kapasitas Yuridis dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, adalah sangat pantas dijadikan sebagi ALAT BUKTI PENUH (voldoendebewijs), dan berfungsi sebagai Alat Bukti (probationis causa), karena memenuhi Kekuatan Pembuktian Materil ;

Bahwa yang dimaksud dengan Kekuatan Pembuktian Materil adalah Kekuatan Pembuktian yang menyangkut pertanyaan, “Benarkah isi pernyataan itu” sehingga memberi kepastian tentang materi suatu pernyataan, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta. (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. 126 – 128) ;

3. TENTANG PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI NO. 79 TANGGAL 21 OKTOBER 2016

Bahwa Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo di dalam Pertimbangan Hukumnya pada amar Putusannya telah menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016 ;

Hal ini dikarenakan dan didasari oleh alasan – alasan sebagaimana yang tercantum di dalam Alat Bukti P – 7, yaitu tentang hasil pemeriksaan Tergugat IV (Notaris) oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 09/MPWN Provinsi Sumatera Utara/XI/2019. Yang diajukan ke persidangan oleh PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT ;

Bahwa di dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio pada amar Putusannya tersebut pada Poin 3, menyatakan,... Batal demi hukum Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016, berdasarkan hukum adalah sebuah

Halaman 59 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan Hukum yang didasari oleh legal opinion yang subjektif dan Majelis Hakim Ex Officio telah bertindak melampaui atau melebihi dari tuntutan (Petitum) yang dikemukakan dalam materi Gugatan (Posita) dari Para Terbanding/Para Penggugat. Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo telah bertindak melampaui dari kewenangannya (ultra vires) ;

Bahwa dengan demikian maka isi materi amar Putusan mengandung Ultra Petitum Partium, sehingga harus dinyatakan Cacat (invalid) meskipun hal itu dilakukan Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo dengan Itikad Baik (good faith) ataupun sesuai dengan Kepentingan Umum (public interest). Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari apa yang di Gugat dapat dipersamakan dengan tindakan yang Tidak Sah (ilegal) meskipun dilakukan dengan Itikad Baik. Hal ini dibenarkan dan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 178, ayat (3), HIR dan atau Pasal 189, ayat (3), RBG, serta Pasal 50 RV, yang dinyatakan tertulis : Seorang Hakim tidak diizinkan untuk menjatuhkan keputusan atas perkara yang dituntut atau memberikan lebih dari yang dituntut ;

Bahwa hal yang sama dengan uraian pendalilan yuridis sebagaimana tertulis di atas, adalah bersesuaian berdasarkan kepada Yurisprudensi MARI No. 1420 K/Sip/1978, tanggal 1 Mei 1979, dinyatakan tertulis : Pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan akta Notaris, hanya dapat menyatakan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak ;

Bahwa PEMBUKTIAN dari adanya isi materi amar Putusan mengandung Ultra Petitum Partium atau Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio pada isi materi amar Putusannya telah bertindak melampaui atau melebihi dari Tuntutan (petitum) yang dikemukakan di dalam materi Gugatan (posita) dari Para Terbanding/Para Penggugat dapat diketahui dari isi Gugatan pada Poin 9, halaman 3, Poin 10, halaman 4, Poin 15 halaman 4, dan Poin 17, halaman 4. Selanjutnya di dalam Petitum Poin 4 ; (vide surat gugatan) ;

Bahwa pada uraian pendalilan yuridis di dalam Posita dan Petitum dari PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT pada pokoknya menyatakan:

Dengan demikian, Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79, tanggal 21 Oktober 2016 antara PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT kepada PEMBANDING II / TERGUGAT II adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dan menyatakan demi hukum segala akta autentik ataupun akta – akta jual beli yang dikeluarkan Tergugat IV (Notaris) yang menyangkut proses

Halaman 60 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan nama/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1089 kepada Tergugat II maupun lainnya yang saat ini ada maupun yang sengaja ditimbulkan oleh Tergugat IV, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian (poin 5 Petitum) ;

Bahwa bersesuaian berdasarkan kepada uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, dapat disimpulkan, bahwa isi dari Posita dan Petitum Gugatan PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT adalah segala akta yang ada in casu a quo, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Dan BUKAN menyatakan untuk DIBATALKAN. Keadaan dan kenyataan inilah yang membuktikan kalau in casu a quo Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo telah bertindak melampaui dari kewenangannya (ultra vires) dan isi materi amar Putusan mengandung Ultra Petitum Partium ;

4. TENTANG SIKAP DAN TINDAKAN PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT

Bahwa jika dikaji berdasarkan hukum dan dicermati secara teliti isi dari Posita dan Petitum dari Gugatan PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT terlihat jelas dari sikap dan tindakan kongkret PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT selaku PEMILIK AWAL atas Objek Perkara in casu a quo, terang benderang terqualifikasi sebagai sebuah bentuk Kelalaian dan Ketidakhati – hatian yang sengaja dilakukan dengan mempunyai maksud dan tujuan tertentu yang menguntungkan baginya ;

Bahwa PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT (khususnya PENGGUGATI) adalah merupakan seorang PERWIRA POLISI, yang mana berdasarkan logika berpikir dari seorang PERWIRA POLISI, tentu sedikit atau banyaknya mempunyai pengetahuan hukum dalam proses pinjam meminjam uang atau jual beli atas suatu objek berdasarkan hukum ;

Bahwa Kelalian dan Ketidakhati – hatian yang dilakukan oleh PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT (khususnya PENGGUGAT – I) adalah :

- a. Dirinya dengan sengaja menitipkan Buku Hak Milik Atas Objek Perkara No.1089, tanggal 28 Desember 2009, Surat Ukur No. 270/FIRDAUS/2009, tanggal 21 Desember 2009 kepada TERGUGAT IV (Notaris). Pada hal dirinya meminjam uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada Bulan Agustus 2016 adalah dari TERGUGAT I ;

Halaman 61 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



- b. PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT begitu percaya pada TERGUGAT I. Selanjutnya berdasarkan uraian pendalilan yuridis pada Posita Gugatannya, PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT berkenan untuk menandatangani kertas kosong yang disodorkan oleh TERGUGAT IV. Pada hal dirinya belum mengetahui apa maksud dan tujuan dari penandatanganan tersebut ;
- c. PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT belum mengetahui siapa pembeli dari objek perkara, berapa harganya, dan kapan dilakukannya pembayaran, akan tetapi sudah membiarkan alas hak objek perkara berada pada kekuasaan TERGUGAT IV ;
- d. PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT dengan suka rela membubuhkan tanda tangan dan cap jempol serta menyerahkan foto copi identitas kependudukannya kepada TERGUGAT IV ; (vide Posita Gugatan pada Poin 2, 3, dan 4) ;

Bahwa dari keseluruhan uraian pendalilan yuridis di atas, memberikan sebuah pengetahuan kalau in casu a quo, masih banyak hal – hal yang belum terungkap dan kejanggalan – kejanggalan di pemeriksaan persidangan, tentang kebenaran formal dari keadaan dan peristiwa hukum a quo, yang merupakan sikap batin dan itikad kongkret dari PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT. Apalagi dalam pemeriksaan perkara ini TERGUGAT I tidak hadir. Pada hal keterangannya adalah sangat menentukan ;

Bahwa berdasarkan rasio dan logika berpikir sangat tidak relevan, kalau PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT melakukan hal tertulis di atas tanpa tujuan dan kepentingan tertentu. Oleh karena itu, maka bersesuaian berdasarkan kepada keseluruhan sikap dan tindakan kongkret dari PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT di atas sangat terang benderang berdasarkan hukum, PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT adalah PENJUAL BERITIKAD BURUK ;

Bahwa oleh karena itu, in casu a quo, apakah Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio pada Putusannya telah mengandung dan mencerminkan azas keadilan (gerechtigheid), azas kepastian hukum (rechtmatigheid), dan kemanfaatan (doelmatigheid) bagi PEMBANDING II / TERGUGAT II ?..... ;

Bahwa PEMBANDING II / TERGUGAT II, pada saat proses jual beli tersebut berlangsung telah berusia 75 tahun, tidak memiliki pengetahuan hukum untuk itu, telah memberikan uang pembelian objek perkara sejumlah Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan



mempercayai segala urusannya kepada TERGUGAT IV (Notaris) selaku Pihak yang berdasarkan aturan perundang – undangan mempunyai hak dan kewenangan untuk itu. Selain itu pada saat penguasaan data yuridis dari objek perkara nyata dan jelas adanya, begitu juga dengan penguasaan terhadap fisik bangunan di atas objek perkara, semuanya berjalan lancar tanpa ada pihak yang berkeberatan ;

Selanjutnya terhadap seluruh sikap itikad batin dan tindakan zahir yang kongkret dari PEMBANDING II / TERGUGAT II, sebagaimana tertulis di atas, apakah patut berdasarkan hukum dirinya dinyatakan sebagai PEMBELI BERITIKAD BURUK ?? Pada hal dirinya in casu a quo adalah pihak yang sangat dirugikan, baik meteril maupun immateril oleh tindakan dari PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV (Notaris). Keadaan dan kenyataan ini adalah sangat tidak adil, tidak manusiawi, tidak berkepastian hukum, dan tidak ada kemanfaatannya ;

Bahwa sebelum memberikan isi materi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio pada Putusannya in casu a quo, sangat patut dan beralasan hukum kembali mempertimbangkan dan mempedomani isi serta maksud terkandung di dalam Pasal 5, ayat (1), Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dinyatakan : Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai – nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat ;

5. TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI NOMOR 269, TANGGAL 9 NOPEMBER 2016

Bahwa Peristiwa Hukum berupa adanya tindakan atau perbuatan dari Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum (legal standing) dan kapasitas yuridisnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli No. 279 tanggal 09 Nopember 2016. Yang merupakan sebab terjadinya (causa casus) Peralihan Hak Atas Bidang Tanah dari Buku Sertifikat Hak milik No. 1089, atas nama JOHNY HASUDUNGAN PARDEDE (PARA TERBANDING) kepada atas nama SH. WESLY PANGARIBUAN (PEMBANDING II) oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai ;

Bahwa selanjutnya dikarenakan pada saat pembuatan dan penerbitan dari Akta Jual Beli No. 279, tanggal 09 Nopember 2016 yang diperbuat oleh Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum (legal standing) dan kapasitas yuridisnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Notaris (TERGUGAT IV) tersebut pada saat itu adalah Pejabat Umum.



Selanjutnya akta tersebut adalah merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Notaris disebut sebagai Pejabat Umum, dikarenakan Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara. Dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan dan untuk kabinet sekarang ini adalah Menteri Hukum dan Ham. Dan Notaris menjalankan tugas negara, akta - akta yang dibuatnya merupakan dokumen negara. Jadi tugas utama Notaris yaitu membuat akta - akta otentik guna melayani permintaan masyarakat. Selanjutnya pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional; Bahwa adapun definisi dari Pejabat Umum dapat diuraikan sebagai berikut : Pejabat Umum adalah Pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (negara diwakili oleh Pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal - hal tertentu, karena itu ia turut melaksanakan kewibawaan Pemerintah ; Bahwa uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud tertulis di dalam :

- a. Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), Pasal 1, dinyatakan tertulis : Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang - undang ini ;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 1, dinyatakan tertulis : Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta - akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- c. Pasal 3, dinyatakan tertulis : untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya ;



- d. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1, ayat (3), dinyatakan tertulis : Pembuat Akta Tanah yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya yang menjalankan fungsi sebagai pejabat umum ;
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, pada Pasal 1, dinyatakan tertulis : PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta - akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ;

Bahwa dikarenakan Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum (legal standing) dan kapasitas yuridisnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan Pejabat Umum, maka secara mutatis mutandis Notaris (TERGUGAT IV) adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dan berdasarkan isi dan maksud tertulis di dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009, pada Pasal 1, angka (8), dinyatakan tertulis : Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Selanjutnya pada Pasal 1, angka (9), dinyatakan tertulis : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ; Bahwa dikarenakan pembuatan dan penerbitan Akta Jual Beli No. 279 tanggal 09 Nopember 2016, oleh Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum dan kapasitas yuridis selaku PPAT. Yang mana kemudian akta tersebut merupakan sebab terjadinya (causa casus) sengketa peralihan hak dan kepemilikan hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud di dalam Buku Sertifikat Hak milik No. 1089/Firdaus Reg No. 5063/2016, tertanggal 21 Nopember 2013. Selanjutnya menjadi dasar dan alasan uraian pendalilan yuridis PARA TERBANDING di dalam materi Posita Gugatannya maupun Petitumnya, maka berdasarkan Ilmu Hukum Peradilan Tata Usaha Negara Positif keadaan peristiwa hukum a quo



adalah terkualifikasi sebagai peristiwa hukum SENGKETA TATA USAHA NEGARA ;

Bahwa uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud tertulis di dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan diubah kembali dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009, pada Pasal 1, angka (10), dinyatakan tertulis tentang apa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara, yaitu : adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;

Bahwa dengan demikian, bersesuaian berdasarkan kepada keseluruhan uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, menjadi terang benderang, jelas, dan TERBUKTI kalau PERKARA atau SENGKETA a quo adalah merupakan kewenangan dan atau ruang lingkup dari Peradilan TUN dan BUKAN kewenangan dan atau ruang lingkup dari Peradilan Umum Perdata. Oleh karena itu, maka Majelis Hakim Ex officio TIDAK mempunyai kewenangan dan hak untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tersebut, yang diperbuat oleh Notaris dalam kapasitas yuridis dan status hukum selaku PPAT ;

Bahwa dikarenakan Majelis Hakim Ex officio in casu a quo, dalam amar putusannya telah melakukan tindakan MEMBATALKAN Akta Jual Beli tersebut, maka dengan demikian maka isi materi amar Putusan mengandung Ultra Petitum Partium, sehingga harus dinyatakan Cacat (invalid) meskipun hal itu dilakukan Majelis Hakim Ex Officio in casu a quo dengan Itikad Baik (good faith) ataupun sesuai dengan Kepentingan Umum (public interest) ;

Bahwa mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari apa yang di Gugat dapat dipersamakan dengan tindakan yang Tidak Sah (ilegal) meskipun dilakukan dengan Itikad Baik. Hal ini dibenarkan dan sebagaimana dimaksud di dalam kualitas materil di bawah ini :

a. Pasal 178, ayat (3), HIR dan atau Pasal 189, ayat (3), RBG, serta Pasal 50 RV, yang dinyatakan tertulis : Seorang Hakim tidak diizinkan untuk menjatuhkan keputusan atas perkara yang dituntut atau memberikan lebih dari yang dituntut ;

Halaman 66 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN



b. Yurisprudensi MARI No. 1420 K/Sip/1978, tanggal 1 Mei 1979, dinyatakan tertulis : Pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan akta Notaris, hanya dapat menyatakan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak ;

6. TENTANG TATA CARA PERALIHAN HAK DAN PEROLEHAN HAK KEPEMILIKAN PEMBANDING II / TERGUGAT II ATAS OBJEK PERKARA

Bahwa objek perkara in casu a quo adalah bidang tanah sebagaimana dimaksud di dalam Buku Sertifikat Hak milik No. 1089/Firdaus Reg No. 5063/2016, tertanggal 21 Nopember 2013. Surat Ukur No. 270/FIRDAUS/2009, tanggal 21 Desember 2009, atas nama JOHNY HASUDUNGAN PARDEDE (PARA TERBANDING). Yang terletak di Jalan Medan - Tebing / Jalan Negara, Dusun VIII, Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara ;

Bahwa oleh karena bidang tanah tersebut sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, maka tata cara peralihan haknya dan perolehan haknya dilakukan di hadapan Notaris PPAT. Sehingga diperbuatlah dan diterbitkan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 7, tanggal 21 Oktober 2016, antara PARA TERBANDING/PARA PENGUGAT dengan PEMBANDING II/TERGUGAT II, melalui TERGUGAT IV (Notaris). Yang mana di dalam Akta tersebut pada Pasal 7 ada dituliskan tentang klausula Pemberian Kuasa Jual dari PARA TERBANDING / PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT III (Sundari) ;

Selanjutnya antara TERGUGAT III dengan PEMBANDING II /TERGUGAT II, melakukan transaksi jual beli atas objek perkara di hadapan dan dilakukan oleh TERGUGAT IV, melalui Akta Jual Beli No. 279, tanggal 09 Nopember 2016, oleh Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum dan kapasitas yuridis selaku PPAT. Sehingga objek perkara pada saat ini telah beralihan nama kepemilikan menjadi atas nama PEMBANDING II /TERGUGAT II,

Bahwa dari kronologis terjadinya proses peralihan hak dan perolehan hak atas suatu objek hak milik adalah telah bersesuaian berdasarkan kepada Peraturan Perundang – Undangan dan Hukum Pertanahan Positif. Yang mana jual beli atas Sebidang Tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan, HARUS dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam bentuk Akta Jual Beli. Hal ini sebagaimana diatur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis di dalam Pasal 37, ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan tertulis :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;

Bahwa selanjutnya tentang tata cara perolehan hak dan peralihan hak tertulis di atas, adalah telah bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud tertulis di dalam Pasal 584 KUHPerdara, yang dinyatakan tertulis:

Hak milik atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh cara lain, melainkan dengan pemilikan karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang – undang, maupun menurut wasiat dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu ;

Bahwa bersamaan dengan penandatanganan dari Akta Jual Beli No. 279, tanggal 09 Nopember 2016, oleh Notaris (TERGUGAT IV) dalam status hukum dan kapasitas yuridis selaku PPAT, surat bukti hak berupa alas hak kepemilikan objek perkara diperlihatkan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV. Seterusnya diserahkan kepada pihak TURUT TERGUGAT I oleh TERGUGAT IV untuk proses peralihan hak dan perolehan hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai. Sehingga in casu a quo telah terjadi penyerahan nyata (ferleijke levering) objek perkara yang merupakan data yuridis secara legal, yaitu dari TERGUGAT III (i.c. Sundari) kepada PEMBANDING II di hadapan TERGUGAT IV (Notaris) ;

Selanjutnya pada saat jual beli tersebut dilakukan, fisik bangunan di atas objek perkara, sudah dalam keadaan kosong. Yang mana berdasarkan keterangan dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, sebelumnya fisik bangunan di atas objek perkara, disewakan oleh PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT kepada Kantor Pos Sergai. Selanjutnya pada waktu yang bersamaan, kunci bangunan di atas bidang tanah objek perkara pada saat jual beli tersebut berlangsung, diserahkan kepada PEMBANDING II/ TERGUGAT II, oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV ;

Halaman 68 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, telah terjadi penyerahan nyata (ferlejke levering) objek perkara yang merupakan data yuridis secara legal. Sehingga keadaan dan peristiwa hukum a quo telah bersesuaian berdasarkan isi dan maksud dari Pasal 1459 KUHPerdata, yang dinyatakan tertulis :

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613, dan 616 KUHperdata) ;

Bahwa bersesuaian berdasarkan kepada keseluruhan uraian pendalilan yuridis tertulis di atas, sudah barang tentu pada saat terjadi jual beli objek perkara PEMBANDING II /TERGUGAT II, tidak lagi mempunyai persangkaan - persangkaan yang buruk dan keraguan tentang siapa lagi pemilik atas objek sengketa yang sebenarnya, karena perolehan data yuridis untuk proses jual beli tersebut semuanya diperlihatkan dan dilakukan di hadapan Notaris (Tergugat IV) dikuatkan dengan keterangan langsung dari TERGUGAT III (Sundari) yang merupakan staf administrasi di kantor TERGUGAT IV ;

Bahwa demikian pula halnya dengan pembuatan dan penerbitan akta – akta yang ada serta surat – suratnya untuk itu, kesemuanya dilakukan oleh Notaris, baik saat dirinya bertindak dalam kapasitas yuridis atau status hukum selaku Notaris, maupun selaku PPAT. Yang berdasarkan hukum mempunyai legalitasi legal action melakukan hal itu semua ;

Selain itu, pada saat jual beli dilakukan fisik bangunan di atas objek perkara sudah dalam penguasaan PEMBANDING II/TERGUGAT II. Dan pada saat peristiwa hukum itu terjadi tidak ada pihak – pihak yang berkeberatan termasuk PARA TERBANDING /PARA PENGGUGAT dan sampai dengan memori banding ini diperbuat, PEMBANDING II/TERGUGAT II, masih menguasai objek perkara tersebut ;

Bahwa kemudian, diketahui pula kalau PEMBANDING II / TERGUGAT II, pada saat proses jual beli tersebut berlangsung telah berusia 75 tahun, dirinya tidak memiliki pengetahuan hukum untuk itu, telah dengan suka rela memberikan uang pembelian atas objek perkara sejumlah Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), dan sangat mempercayai segala urusannya kepada TERGUGAT IV (Notaris) selaku Pihak yang berdasarkan aturan perundang – undangan mempunyai hak dan kewenangan untuk itu dan merupakan pihak tengah ;

7. PEMBANDING II / TERGUGAT II ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK



Bahwa bersesuaian berdasarkan kepada keseluruhan uraian pendalilan yuridis tertulis di pada sub bab angka 6, di atas PEMBANDING II/TERGUGAT II, telah memaparkan keadaan dan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi pada saat proses peralihan hak dan perolehan atas bidang tanah dan bangunan objek perkara. Dalam hal ini PEMBANDING II/TERGUGAT II, juga telah mampu membuktikan itikad baiknya. Yang mana kenyataan ini telah bersesuaian dengan Pasal 1865 KUHPerdata atau yang juga dikenal dengan azas hukum actori incumbit onus probandi (siapa yang mendalilkan dia harus membuktikan), yakni :

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri, maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu hubungan, diwajibkan membuktikan adanya hak atau hubungan tersebut ;

Bahwa selain itu, bersesuaian berdasarkan kepada keseluruhan uraian pendalilan yuridis tertulis di pada sub bab angka 6, di atas menjadi terang dan jelas kalau PEMBANDING II/TERGUGAT II sama sekali TIDAK MENGETAHUI kalau ada CACAT HUKUM yang terkandung di dalam proses peralihan hak dan perolehan hak dalam bentuk peristiwa hukum jual beli objek perkara in casu a quo. Oleh dikarenakan itu, maka bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud tertulis dari Pasal 531 KUAHPerdata, yang dinyatakan tertulis :

Bezit dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya ;

Bahwa dengan demikian, PEMBANDING II / TERGUGAT II adalah PEMBELI BERITIKAD BAIK. Dan Pembeli Beritikad baik harus mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut). Selain itu hal ini dikarenakan perbuatan PEMBANDING II / TERGUGAT II bersesuaian berdasarkan kepada maksud dan isi tertulis di dalam :

- Pasal 19 dan 22 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo Pasal 37, ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
- Kriteria Pembeli Beritikad Baik bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud terkandung di dalam SEMARI No.4 Tahun 2016 ;
- Isi dan maksud terkandung di dalam SEMARI No.7 Tahun 2017, di dalam butir ke IX, yang dirumuskan bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlindungan harus diberikan pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) ;

d. Yurisprudensi MARI No.1237 K/Sip/1973, dinyatakan tertulis :

Pembeli telah dianggap beritikad baik apabila jual beli memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh undang – undang ;

e. Putusan MARI No.251K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, dinyatakan tertulis :

Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dinyatakan sah.

Bahwa dengan demikian, berdasarkan keseluruhan dari uraian dan pendalilan yuridis tertulis di atas, yang selalu diikuti dengan kualitas materil (rechtgronden) sebagai pembuktian dan pembedaannya, maka sangat patut dan beralasan hukum serta demi hukum, isi materi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Ex Officio di dalam Putusannya perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, yang diputus pada tanggal 25 November 2021, keseluruhannya HARUS DIBATALKAN;

Selanjutnya PEMBANDING II / TERGUGAT II memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Propinsi Sumatera Utara, Cq. Majelis Hakim Tinggi yang berwenang dalam memeriksa dan mengadili (ex officio) perkara a quo, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding Dalam Kompensi PEMBANDING II / TERGUGAT II untuk keseluruhannya ;
2. Membatalkan amar Putusan Pengadilan Negeri Kelas II Serdang Bedagai, pada perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, yang diputus pada tanggal 25 November 2021 ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima uraian pendalilan yuridis Eksepsi PEMBANDING II / TERGUGAT II untuk keseluruhannya ;
2. Membatalkan amar Putusan Pengadilan Negeri Kelas II Serdang Bedagai dalam Eksepsi, pada perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, yang diputus pada tanggal 25 November 2021 ;

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan seluruh uraian dan pendalilan yuridis PEMBANDING II / TERGUGAT II untuk keseluruhannya ;

Halaman 71 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan amar Putusan Pengadilan Negeri Kelas II Serdang Bedagai, pada perkara perdata register nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Srh, yang diputus pada tanggal 25 November 2021 ;

Bahwa jika Majelis Hakim Tinggi yang berwenang dalam memeriksa dan mengadili (ex officio) perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah No.18 / Pdt.G/2021/PN-Srh tanggal 25 Nopember 2021 telah tepat dan benar,dengan dalil sebagai berikut :

1. Bahwa TERBANDING secara tegas menyatakan telah tepat dan dapat menerima dengan baik Putusan Sela No.18/Pdt.G/2021/PN.Srh tanggal 09 September 2021 dengan segala pertimbangan hukumnya berikut segala pertimbangan hukumnya ;

Bahwa didalam materi memori banding Pembanding in.cassu hanya uraian “ bersifat pengulangan saja “ karena seluruh fakta-fakta dan dasar-dasar hukumnya telah dipertimbangkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah didalam pertimbangan hukumnya terutama te materi gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matidge Daad) bukanlah termasuk Sengketa Tata Usaha Negara (TUN) sebagaimana pasal 50 UU Republik Indonesia No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah dirubah terakhir kali dengan UU No.49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No.2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

2. Bahwa Pembanding –II telah salah dalam analisa juridisnya mendalilkan “ Notaris adalah merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara oleh karena Notaris a-quo adalah juga PPAT“

Pembanding –II perlu ketahui dan pahami jikalau salah satu tugas Notaris itu dalam perkara ini yakni membuat Akta dalam perkara a-quo adalah membuat Akta Pengikatan Diri dan Akta Jual Beli (AJB) yang masih merupakan alas hak dan Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Ham) sedangkan PPAT tugasnya sebagai Pencatat Akta mengenai perbuatan hukum atas tanah yang telah dibebani hak milik atau hak-hak lainnya (i.c. Sertifikat Hak Milik) yang diangkat oleh BPN seterusnya yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik

Halaman 72 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Badan Pertanahan Nasional (i.c.BPN Kabupaten Serdang Bedagai) sebagai Badan Tata Usaha Negara ;

Dengan demikian oleh karena Notaris/PPAT itu bukanlah termasuk Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara oleh karena Notaris/PPAT hanya membuat sebuah Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli dan Akta Jual Beli (AJB) saja bukan untuk menerbitkan Sertifikat Hak milik, maka NOTARIS/PPAT bukanlah termasuk Pejabat/Badan Negara ;

B. Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Sei Rampah No.18 / Pdt.G/ 2021/PN-Srh tanggal 25 Nopember 2021 telah Kami terima dengan Baik serta tepat dan benar, dengan dalil sebagai berikut:

1) Bahwa Terbanding menolak seluruh dalil-dalil dan alasan yang terdapat didalam Memori Banding yang di ajukan PEMBANDING-II seluruhnya'

" Bahwa demikian juga dengan alasan serta fakta-fakta hukum yang di ajukan Pembanding-II hanya bersifat analisa dan pendapat hukum Pembanding-II saja dengan mencantumkan dasar-dasar hukum uraian yang bersifat pengulangan-pengulangan yang sebelumnya juga sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah ".

Bahwa berdasarkan hal-hal diungkapkan tersebut diatas maka dapat dilihat dan teliti secara cermat ternyata fakta-fakta yang menjadi alasan upaya banding oleh Pembanding-II didalam Memori Bandingnya hanya merupakan hal-hal yang bersifat pengulangan saja tanpa ada fakta-fakta baru dalam perkara a-quo, oleh karena itu permohonan banding a-quo harus dinyatakan DI TOLAK ;

2) Bahwa Penggugat / Terbanding menerima dengan baik Putusan No.18/Pdt.G/2021/PN-Srh tanggal 25 Nopember 2021, oleh karena putusan tersebut telah sesuai dengan fakta-fakta dan kenyataan hukum yang terungkap dipersidangan berdasarkan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang telah diperiksa dipersidangan, dengan demikian Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Sei Rampah aquo telah sesuai hukum dan rasa keadilan;

3) Bahwa pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah No.18/Pdt.G/2021/PN-Srh tanggal 25 Nopember 2021, telah memenuhi rasa keadilan dan kepatutan hukum yang hidup dimasyarakat, sehingga Putusan tersebut patut untuk dipertahankan dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara (Judex Factie);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalil hukum yang dipaparkan pada Kontra Memori Banding ini maka Terbanding Mohon agar kiranya Majelis

Halaman 73 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Tinggi Medan Sumatera Utara MENOLAK Banding dari Pembanding-I dan Pembanding-II dan untuk selanjutnya memutus dengan Putusan sebagai berikut :

I. PRIMEIR :

- 1) Menolak Permohonan pemeriksaan Banding dari PEMBANDING-I dan PEMBANDING-II;
- 2) Menolak Banding dari PEMBANDING-I dan PEMBANDING-II seluruhnya ;
- 3) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah No.18/Pdt.G/2021/PN-Srh tanggal 25 Nopember 2021;
- 4) Membebaskan biaya yang timbul pada dua tingkat pengadilan ini kepada PEMBANDING-I dan PEMBANDING-II;

ATAU

II. SUBSIDEIR :

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, meneliti serta seksama berkas perkara a quo meliputi berita acara persidangan, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, demikian juga memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Tergugat III, IV dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hal-hal maupun keberatan-keberatan yang termuat dalam memori banding pada prinsipnya sudah diajukan dan telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama maka Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Tergugat III, IV dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dalam putusan dan Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan

Halaman 74 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Menimbang, bahwa ternyata memori banding adalah pengulangan dari jawaban, dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan berdasarkan landasan yuridis, sehingga pertimbangan putusan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021 yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding I, II semula Tergugat II, III dan IV tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Pengadilan Tingkat Banding, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua Tingkat Pengadilan tersebut;

Memperhatikan, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura / Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg), serta peraturan-perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Tergugat III, IV dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh tanggal 25 November 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding I, II semula Tergugat II, III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan masing-masing sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2022 oleh kami **KARTO**

Halaman 75 dari 76 Putusan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIRAIT, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Tinggi Medan selaku Ketua Majelis dengan **HARIS MUNANDAR, S.H., M.H.** dan **PAHATAR SIMARMATA, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN, tanggal 25 Januari 2022 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada Hari Kamis, tanggal 7 April 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **DARWIN, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak dan Kuasa Hukumnya serta putusan tersebut dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sei Rampah pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

dto

dto

HARIS MUNANDAR, S.H., M.H.

KARTO SIRAIT, S.H., M.H.

dto

PAHATAR SIMARMATA, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

dto

DARWIN, S.H.

Perincian biaya perkara :

1.	Meterai putusan	Rp. 10.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3.	<u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.130.000,-</u>

J u m l a h

Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)