



PUTUSAN

Nomor 504/Pdt.G/2017/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

AZYUN LUBIS, laki-laki, lahir di Medan tanggal 23 Juni 1964, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Prof. H.M Yamin Gang Habir Nomor : 24 Kelurahan Sei Kera Hulu, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan.

dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2017, diwakili oleh **SURYA ADINATA, SH, MKn** dan **YOPI MARIADI, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "**SURYA ADINATA & ASSOCIATES**", beralamat di Jalan Kapten Muslim Komplek Pertokoan Ivory Blok E-1, Kelurahan Siskambing C II, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai.

..... **PENGUGAT** ;

L a w a n

1. Drs. ABIKUSNO DHARSUKY, MM, Ak, laki-laki, pekerjaan Dosen, beralamat di Jalan Setia Budi Indah Blok TT No. 10 Medan.

dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 November 2017, diwakili oleh **HASRUL BENNY HARAHAH, SH., MHum., JULISMAN, SH., MH., SYAFRINAL, SH., MH., RINALDI, SH., JEFRI M. SIPAHUTAR, SH., MKn., SAHAT M. SAMOSIR, SH., M. IMAN, SH., dan WILI ERLANGGA, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "**HASRUL BENNY HARAHAH & REKAN**", beralamat di Jalan Sei Galang No. 5, Kota Medan selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I** ;

2. Lurah Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, beralamat di Jalan Karya Jaya Nomor : 218 Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, dalam hal ini berdasarkan kekuatan.

Halaman 1 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2017, diwakili oleh **EDI SUPRASETIO, SH.**, dan **MUHENDRA ROZA, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "**Law Office Prasetyo & Partners**", beralamat di Jalan Eka Rasmi Komplek Johor Town House No. A-19 Medan, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II** ;

3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, beralamat di Jalan Abdul Haris Nasution Nomor : 17 Kelurahan Pangkalan Mansyur Kecamatan, Medan Johor, Kota Medan.

dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2017, diwakili oleh **JAILANI, SH.**, **HARIS SYAHBANA PASARIBU, SH., MH.**, **SABIRIN, SH.**, dan **HUSNEN, SH.**, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT III** ;

4. ERNITA WATI, perempuan, lahir di Medan tanggal 20 April 1970, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Eka Surya Gang Sekolah No.76 Medan.

dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Desember 2017, diwakili oleh **JONATHAN SAMOSIR, SH.**, dan **TM. IVAN DOLI SITUMORANG, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "**Jonathan Samosir & Partners**", beralamat di Jalan Mistar Komplek Kejaksaan No. 59 G, Medan, selanjutnya disebut sebaga.....**TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan Medan, 08 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah Register Nomor 504/Pdt.G/2017/PN Mdn., telah mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli dan membayar lunas harga penjualan atas sebidang tanah seluas 867 M2 dari Turut Tergugat yang terletak di kelurahan

Halaman 2 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara 26,5 M berbatasan dengan Gang Eka Tanjung
- Sebelah selatan 29,5 M berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
- Sebelah timur 31 M berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
- Sebelah Barat 31,5 M berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624

2. Bahwa awalnya tanah sebagaimana tersebut diatas dibeli Penggugat dari Turut Tergugat berdasarkan surat jual beli dibawah tangan yang ditandatangani bersama dengan anak-anaknya pada tanggal 28 Mei 2015 dikarenakan suami dari Turut Tergugat sudah meninggal dunia ;

3. Bahwa namun kemudian agar jual beli atas tanah tersebut diatas sah secara hukum maka Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk dilakukan jual beli dihadapan notaris sehingga akhirnya terjadilah Akta Perikatan jual beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual Nomor : 58 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HARTINI HIA SH, M.KN yang masing-masing bertanggal 29 juni 2015 dimana sebelumnya telah dilakukan cek bersih terhadap tanah yang menyebutkan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah dan tidak dalam silang sengketa ;

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas maka beralasan hukum menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 867 M2 sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati (Tergugat IV)

5. Bahwa selanjutnya terhadap tanah seluas 867 M2 yang terletak di kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 tersebut dilakukan pemecahan menjadi 8 sertifikat tanah sehingga selanjutnya tanah tersebut menjadi : :

1) Sertifikat Hak Milik Nomor 06314 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gg Eka Tanjung
- sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
- sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06320

Halaman 3 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06319
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 06315 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gg Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan SHM nomor 06318
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06317
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06314
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 06316 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06317
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06321
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 06317 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06315 dan SHM nomor 06318
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06316
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06320
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor 06318 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gang Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06317
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06315
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 06319 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gang Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan SHM nomor 06314

Halaman 4 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06320
- sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624

7) Sertifikat Hak Milik **Nomor 06320** / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06319 dan SHM nomor 06314
- sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
- sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06321
- sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624

8) Sertifikat Hak Milik **Nomor 06321** / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06320
- sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
- sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624

selanjutnya 8 (delapan) objek tanah yang telah memiliki SHM tersebut disebut sebagai objek perkara ;

6. Bahwa adapun 8 (delapan) asli dari Sertifikat Hak Milik tanah tersebut diatas adalah berada dan dipegang oleh Penggugat serta fisik dari 8 (delapan) objek tanah tersebut dikuasai serta diusahai oleh Penggugat sehingga berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas maka beralasan hukum menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara ;
7. Bahwa selaku pemilik tanah yang sah Penggugat pada bulan juli 2015 membuat surat IMB (izin mendirikan bangunan) di tanah objek perkara dan kemudian melakukan pembangunan diatas tanah tersebut dan juga telah melaporkan harta Penggugat terkait kepemilikannya atas tanah objek perkara kepada kantor perpajakan sehingga secara hukum patut menyatakan Penggugat selain pemilik yang sah atas tanah tersebut juga adalah sebagai pembeli yang beritikad baik ;

Halaman 5 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa namun setelah Penggugat hampir selesai melakukan pembangunan rumah dan sudah melakukan pemasangan atap rumah, tiba-tiba datang pegawai dari Kantor Kelurahan Gedung Johor mengintruksikan pemberhentian pembangunan dan kemudian Penggugat mendapat informasi bahwa tanah objek perkara telah diblokir oleh Tergugat II pada tanggal 01 Oktober 2015 dan kemudian dilanjutkan oleh Tergugat I pada tanggal 14 Nopember 2015 ;
9. Bahwa adapun pemblokiran tersebut didasari atas niat yang tidak baik dan melanggar hukum dikarenakan :
- Tergugat I tidak benar sebagai pemilik tanah atas tanah objek perkara dengan mendasarkan kepemilikan haknya berdasarkan Surat Keterangan Tanah No.: 2869 /A /III/7 23 Juni 1975 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang halmana dapat dilihat dari somasi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I kepada Turut Tergugat tertanggal 14 Nopember 2015 karena secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik tanah yang sah atas tanah objek perkara yang telah memiliki alas hak sertifikat hak milik atas tanah objek perkara dan terlebih lagi ternyata alas hak tanah Tergugat I tersebut tidak sesuai datanya pada Buku Register Surat Keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang ;
- sedangkan Tergugat II telah berpihak kepada Tergugat I dengan melakukan pemblokiran tersebut padahal Tergugat II tidak ada kewenangannya untuk mengajukan pemblokiran tersebut dan tidak memiliki kewenangan/kapasitas untuk menentukan bahwa pemilik tanah yang sah atas tanah objek perkara dengan mengenyampingkan kepemilikan hak berdasarkan sertifikat hak milik dengan alas hak surat Akta Pelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor : 55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 An. Hj Syamsiar yang dikeluarkan oleh Camat Medan Johor dan Akta Pelepasan Hak Dan Kuasa Nomor : 15 tanggal 09 Agustus 1993 yang dikeluarkan oleh Notaris Syahril Sofyan, SH dimana Tergugat menetapkan bahwa pemilik yang benar atas tanah objek perkara adalah Tergugat II ; ;
10. Bahwa atas surat pemblokiran yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III tersebutpun telah disetujui oleh Tergugat III sehingga sampai dengan sekarang kondisi tanah objek perkara saat ini berstatus dalam pemblokiran dan Penggugat merasa sangat dirugikan atas pemblokiran tanah objek perkara tersebut dikarenakan Penggugat sebagai

Halaman 6 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



pemilik yang sah tidak dapat memiliki secara sempurna haknya atas tanah objek perkara dan tidak dapat meneruskan ataupun melanjutkan pembangunan rumah dan juga tentunya tidak dapat melakukan balik nama sertifikat tanah dan/atau menjual tanah objek perkara tersebut ;

11. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II dan III atas tanah objek perkara sebagaimana tersebut diatas maka beralasan hukum menyatakan Tergugat I, II dan III telah terkualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan diri Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata (onrecht matigdaad) ;
12. Bahwa dikarenakan tanah objek perkara Penggugat beli dari Turut Tergugat dengan telah menghabiskan biaya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Penggugat juga telah mengeluarkan biaya untuk pembangunan ditanah objek perkara sebesar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan total keseluruhan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga beralasan hukum Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat I, II dan III untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
13. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan juga sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara serta karena tidak beralasan hukum pengajuan blokir atas tanah objek perkara yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka layak dan patut Pengugat bermohon untuk menghukum Tergugat III untuk mencabut atau menghapus pencatatan pemblokiran atas tanah objek perkara ;

Bahwa akhirnya berdasarkan keseluruhan dalil-dali dan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat bermohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan agar menetapkan hari persidangan dan memanggil pihak-pihak terkait serta dengan kerendahan hati Penggugat bermohon kepada Majelis hakim yang nantinya memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam :



- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 06314 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gg Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06320
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06319
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 06315 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gg Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan SHM nomor 06318
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06317
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06314
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 06316 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06317
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06321
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 06317 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06315 dan sertifikat nomor 06318
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06316
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06320
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor 06318 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gang Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06317



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06315
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 06319 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gang Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan SHM nomor 06314
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06320
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624
- 7) Sertifikat Hak Milik Nomor 06320 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06319 dan SHM nomor 06314
 - sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06321
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624
- 8) Sertifikat Hak Milik Nomor 06321 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06320
 - sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624
- 4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigdaad) kepada Penggugat ;
- 5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tunai dan seketika setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
- 6. Menghukum Tergugat IV untuk menghapus/membuka catatan pembokiran terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam :

Halaman 9 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 06314 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gg Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06320
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06319
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 06315 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gg Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan SHM nomor 06318
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06317
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06314
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 06316 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06317
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06321
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 06317 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06315 dan sertifikat nomor 06318
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06316
 - sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06320
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor 06318 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gang Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Eka Warni VII
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06317



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 06315
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 06319 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan/Gang Eka Tanjung
 - sebelah timur berbatasan dengan SHM nomor 06314
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06320
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624
- 7) Sertifikat Hak Milik **Nomor 06320** / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06319 dan SHM nomor 06314
 - sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
 - sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 06321
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624
- 8) Sertifikat Hak Milik **Nomor 06321** / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah utara berbatasan dengan SHM nomor 06320
 - sebelah timur berbatasan dengan jalan/gang
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624
- 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Sekiranya Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) ;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, dan Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat diwakili oleh Kuasanya ;

Halaman 11 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 19 September 2017 Penggugat kuasanya hadir sedangkan Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat tidak hadir, persidangan tanggal 26 September 2017 Penggugat kuasanya hadir sedangkan Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat tidak hadir persidangan tanggal 3 Oktober 2017 Penggugat kuasanya hadir sedangkan Tergugat II,III hadir sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak hadir, dan persidangan tanggal 10 Oktober 2017 Penggugat kuasanya hadir sedangkan Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat tidak hadir ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 10 Oktober 2017 Penggugat tersebut menyerahkan perbaikan gugatan ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 26 Oktober 2017 Penggugat kuasanya hadir, Tergugat I, II, dan III masing-masing kuasanya hadir sedangkan Turut Tergugat tidak hadir, maka majelis hakim berpendapat walaupun Turut Tergugat tidak hadir tidak menghambat proses hukum acara perdata, maka berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak melalui penyelesaian Mediasi dan Majelis menyerahkan kepada kedua belah pihak untuk menunjuk Mediator dan para pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim, setelah bermusyawarah menunjuk sdr SARYANA, SH., MH. sebagai Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator yang menyatakan mediasi gagal, selanjutnya pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan gugatan Penggugat berikut dengan perubahan gugatannya sebagai berikut ;

1. Pada halaman 2 posita gugatan angka 3 yang berbunyi :
3. Bahwa namun kemudian agar jual beli atas tanah tersebut diatas sah secara hukum maka Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk dilakukan jual beli dihadapan notaris sehingga akhirnya terjadilah Akta Perikatan jual beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual Nomor : 58 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HARTINI HIA SH, M.KN yang masing-masing bertanggal 29 juni 2015 dimana sebelumnya telah dilakukan cek bersih terhadap tanah yang menyebutkan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah dan tidak dalam silang sengketa ;

Halaman 12 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Diperbaiki dan dirubah dengan menambahkan kalimat baru dan untuk selanjutnya berbunyi sebagai berikut:

3. Bahwa namun kemudian agar jual beli atas tanah tersebut diatas sah secara hukum maka Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk dilakukan jual beli dihadapan notaris sehingga akhirnya terjadilah Akta Perikatan jual beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual Nomor : 58 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HARTINI HIA SH, M.KN yang masing-masing bertanggal 29 juni 2015 dimana sebelumnya telah dilakukan cek bersih terhadap tanah yang menyebutkan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah dan tidak dalam silang sengketa **sehingga beralasan hukum untuk menyatakan sah jual beli tanah objek perkara dari Turut Tergugat kepada Penggugat;**
2. Pada halaman 4 posita gugatan angka 8 yang berbunyi :
 8. Bahwa namun setelah Penggugat hampir selesai melakukan pembangunan rumah dan sudah melakukan pemasangan atap rumah, tiba-tiba datang pegawai dari Kantor Kelurahan Gedung Johor mengintruksikan pemberhentian pembangunan dan kemudian Penggugat mendapat informasi bahwa tanah objek perkara telah diblokir oleh Tergugat II pada tanggal 01 Oktober 2015 dan kemudian dilanjutlan oleh Tergugat I pada tanggal 14 Nopember 2015 ;Diperbaiki dan dirubah dengan menambahkan kalimat baru dan untuk selanjutnya berbunyi sebagai berikut:
 8. Bahwa namun setelah Penggugat hampir selesai melakukan pembangunan rumah dan sudah melakukan pemasangan atap rumah, tiba-tiba datang pegawai dari Kantor Kelurahan Gedung Johor **atas suruhan Tergugat II** mengintruksikan pemberhentian pembangunan dan kemudian Penggugat mendapat informasi bahwa tanah objek perkara telah diblokir oleh Tergugat II pada tanggal 01 Oktober 2015 dan kemudian dilanjutlan oleh Tergugat I pada tanggal 14 Nopember 2015, **dengan cara menyurati Tergugat III dan kemudian dilanjutkan oleh Tergugat I melalui kuasa hukumnya yang pada pokoknya memohonkan agar tanah objek perkara di blokir dan oleh Tergugat III permohonan pemblokiran tersebut disetujui ;**
3. Pada halaman 4 dan 5 posita gugatan angka 9 yang berbunyi :



9. Bahwa adapun pemblokiran tersebut didasari atas niat yang tidak baik dan melanggar hukum dikarenakan :

Tergugat I tidak benar sebagai pemilik tanah atas tanah objek perkara dengan mendasarkan kepemilikan haknya berdasarkan Surat Keterangan Tanah No.: 2869 /A /III/7 23 Juni 1975 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang halmana dapat dilihat dari somasi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I kepada Turut Tergugat tertanggal 14 Nopember 2015 karena secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik tanah yang sah atas tanah objek perkara yang telah memiliki alas hak sertifikat hak milik atas tanah objek perkara dan terlebih lagi ternyata alas hak tanah Tergugat I tersebut tidak sesuai datanya pada Buku Register Surat Keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang ;

sedangkan Tergugat II telah berpihak kepada Tergugat I dengan melakukan pemblokiran tersebut padahal Tergugat II tidak ada kewenangannya untuk mengajukan pemblokiran tersebut dan tidak memiliki kewenangan/kapasitas untuk menentukan bahwa pemilik tanah yang sah atas tanah objek perkara dengan mengenyampingkan kepemilikan hak berdasarkan sertifikat hak milik dengan alas hak surat Akta Pelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor : 55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 An. Hj Syamsiar yang dikeluarkan oleh Camat Medan Johor dan Akta Pelepasan Hak Dan Kuasa Nomor : 15 tanggal 09 Agustus 1993 yang dikeluarkan oleh Notaris Syahril Sofyan, SH dimana Tergugat menetapkan bahwa pemilik yang benar atas tanah objek perkara adalah Tergugat II ;

Diperbaiki dan dirubah dengan menambahkan kalimat dan untuk selanjutnya berbunyi sebagai berikut :

9. Bahwa adapun pemblokiran tersebut didasari atas niat yang tidak baik dan melanggar hukum dikarenakan :

Tergugat I tidak benar sebagai pemilik tanah atas tanah objek perkara dengan mendasarkan kepemilikan haknya berdasarkan Surat Keterangan Tanah No.: 2869 /A /III/7 23 Juni 1975 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang hal mana dapat dilihat dari somasi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I kepada Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tertanggal 14 Nopember 2015 karena surat alas hak Tergugat I sebagaimana Surat Keterangan Tanah sebagaimana tersebut diatas pada faktanya adalah tidak terdaftar pada pencatatan Tergugat III atau alas hak tanah Tergugat I tersebut tidak sesuai datanya pada Buku Register Surat Keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang ditambah lagi ternyata ukuran tanah yang ada di alas hak tanah Tergugat I tidak sesuai dengan fakta ukuran tanah objek perkara dan ukuran tanah yang tertuang didalam alas hak Sertifikat Hak Milik kepunyaan Penggugat dimana Penggugat telah membeli tanah objek perkara pada saat objek perkara telah memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik dimana sertifikat hak milik adalah bukti kepemilikan yang autentik dan terkuat dan apalagi Sertifikat Hak Milik atas tanah objek perkara telah dipecah menjadi 8 Sertifikat Hak Milik oleh Penggugat dimana terhadap penerbitan dan pemecahan Sertifikat sertifikat tersebut Tergugat I dan juga pihak lain tidak ada keberatan sama sekali terhadap tanah objek perkara / pengsertifikatan tersebut sehingga oleh karena itu demi hukum patut dan beralasan hukum untuk mengkualifikasi bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dan patut mendapatkan perlindungan hukum;

Sedangkan Tergugat II telah berpihak kepada Tergugat I dengan melakukan pemblokiran tersebut padahal Tergugat II tidak ada kewenangannya untuk mengajukan pemblokiran tersebut dan tidak memiliki kewenangan/kapasitas untuk menentukan bahwa pemilik tanah yang sah atas tanah objek perkara dengan mengenyampingkan kepemilikan hak berdasarkan sertifikat hak milik **namun menyatakan** alas hak surat Akta Pelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor : 55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 An. Hj Syamsiar yang dikeluarkan oleh Camat Medan Johor dan Akta Pelepasan Hak Dan Kuasa Nomor : 15 tanggal 09 Agustus 1993 yang dikeluarkan oleh Notaris Syahril Sofyan, SH dimana Tergugat II menetapkan bahwa pemilik yang benar atas tanah objek perkara adalah Tergugat I tanpa sebelumnya melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap surat tanah yang katanya milik Tergugat I tersebut dan dengan mengenyampingkan Sertifikat Hak Milik yang sudah ada diatas tanah

Halaman 15 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



objek perkara padahal pada saat penerbitan dan pemecahan sertifikat tanah objek perkara Tergugat II tidak ada keberatan dan malah menyetujuinya dan telah pula dilakukan cek bersih atas tanah objek perkara ;

4. Pada halaman 5 posita gugatan angka 12 yang berbunyi :

12. Bahwa dikarenakan tanah objek perkara Penggugat beli dari Turut Tergugat dengan telah menghabiskan biaya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Penggugat juga telah mengeluarkan biaya untuk pembangunan ditanah objek perkara sebesar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan total keseluruhan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga beralasan hukum Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat I, II dan III untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Diperbaiki dan dirubah dan untuk selanjutnya berbunyi sebagai berikut:

12. Bahwa dikarenakan atas tanah objek perkara Penggugat telah menjalin kesepakatan dengan develover untuk membangun perumahan di atas tanah tersebut dan akibat tindakan Para Tergugat perumahan tersebut terhenti atau tidak jadi selesai dibangun seluruhnya dan hal tersebut mengakibatkan Penggugat harus membayar ganti rugi kepada develover sebesar Rp. 2.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sehingga oleh karena itu beralasan hukum Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat I, II dan III untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika setelah putusan perkara iniberkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

5. Pada halaman 6 petitum gugatan angka 2 yang berbunyi :

2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik ;

Diperbaiki dan dirubah dengan menghapus dan menggantikan kalimat dan untuk selanjutnya berbunyi sebagai berikut:

2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Perikatan jual beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual Nomor : 58 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HARTINI HIA SH, M.KN yang masing-masing bertanggal 29 juni 2015atas sebidang tanah seluas 867 M2 yang terletak di kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara 26,5 M berbatas dengan Gang Eka Tanjung
- Sebelah selatan 29,5 M berbatas dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
- Sebelah timur 31 M berbatas dengan Jalan Eka Warni VII
- Sebelah Barat 31,5 M berbatas dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624

6. Pada halaman 8 petitum gugatan angka 6 yang berbunyi :

6. MenghukumTergugat **IV** untuk menghapus/membuka catatan pemblokiran terhadap tanah ... ;

Diperbaiki dan dirubah dan untuk selanjutnya berbunyi sebagai berikut:

6. MenghukumTergugat **III** untuk menghapus/membuka catatan pemblokiran terhadap tanah ... ;

Menimbang, bahwa untuk membantah gugatan Penggugat a quo Tergugat I mengajukan jawaban sekaligus dengan gugatan rekonvensi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas terhadap dalil-dalil eksepsi, jawaban dan rekonpensi dari Tergugat I berikut ini ;

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

I.1 Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa apabila dilihat dari uraian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya terlihat dengan jelas dan terang bahwasannya Penggugat mengatakan adalah Pembeli yang telah melakukan **Perikatan Jual Beli** dengan Turut Tergugat sesuai dengan Akta No.57 dan Surat Kuasa Jual No.58 yang dibuat dihadapan Notaris Hartini Hia SH,Mkn tertanggal 29 Juni 2015, dan dalam hal ini Penggugat tidak menarik dan/atau mengikut sertakan Notaris selaku pihak yang membuat Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat dalam perkara aquo,

Halaman 17 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



maka sehubungan dengan hal tersebut gugatan Penggugat yang demikian telah mengandung cacat plurium litis consortium ;

Bahwa disamping dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 5 (lima) point 9 juga menerangkan dan menyebutkan alas hak kepemilikan dari Tergugat I adalah berupa Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang dikeluarkan oleh Camat Medan Johor dan Akta Pelepasan HAK dan Kuasa Nomor : 15 tanggal 09 Agustus 1993 yang diperbuat dihadapan Notaris Syahril Sofyan, maka sudah seharusnya dan sepentasnya Camat Medan Johor serta Notaris Syahril Sofyan diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka oleh karena masih ada pihak-pihak lain yang harus ikut dijadikan sebagai pihak Tergugat, sehingga dengan diikutsertakan pihak-pihak lain tersebut baru sengketa yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam perkara aquo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak yang Tergugat I sebutkan diatas dalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (**plurium litis consortium**);

1.2.Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa salah satu dasar dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah berdasarkan adanya tindakan dan perbuatan dari Tergugat I dan II, III, serta Turut Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pemblokiran terhadap tanah objek perkara, tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Tergugat I adalah selaku pemilik sah terhadap tanah objek sengketa telah melakukan tindakan berupa membuat Laporan pengaduan tentang adanya tindakan pidana yang dilakukan oleh Turut Tergugat yaitu berupa tindak pidana pemalsuan surat dan tindak pidana menggelapkan tanpa hak harta tidak bergerak milik Tergugat I di kantor Kepolisian Negera Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Resor Kota Medan dengan Nomor Tanda Terima Laporan Polisi Nomor :STTLP/3295/K/XI/2015/SPKT RESTA MEDAN tanggal 26 Nopember 2015 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Laporan Tindak Pidana yang dilakukan oleh pihak Tergugat I dan pribadi pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Medan telah sampai dalam tahap persidangan di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor : 3058/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama Terdakwa Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) dan untuk Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (pegawai Tergugat III) dengan Register Perkara Nomor : 3172/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama Robert Silalahi ;

Bahwa atas adanya dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam menguasai harta milik Tergugat I dengan cara melawan hukum yang kemudian menjualnya kepada Penggugat, maka dengan demikian terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo hingga saat ini tindak and an perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang merupakan rekan bisnis Penggugat dalam melakukan transaksi Pengikatan Jual Beli terhadap tanah objek sengketa masih dalam proses hukum pidana yang masih belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sudah seharusnya dan sewajarnya gugatan Penggugat ini diajukan setelah status hukum dari Turut Tergugat dalam perkara a quo mempunyai status hukum untuk itu ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas dan terang bahwasanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah masih prematur ;

Bahwa selain itu terhadap status kepemilikan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat yang diduga telah melakukan suatu tindak pidana untuk memperoleh keuntungan dengan cara membuat surat palsu dan menggelapkan tanpa hak harta tidak bergerak milik Tergugat I, dan melakukan pengikatan jual beli dengan Penggugat tersebut sangat mempunyai kaitan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo, sehingga putusan perkara ini nantinya sangat berpengaruh terhadap putusan perkara aquo, sehingga oleh karena itu untuk menghindari putusan hukum yang saling bertentangan dikemudian hari, maka untuk keadilan dan kepastian hukum sangat berdasar hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat Premature

Halaman 19 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard).

1.3.GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Mengandung Cacat Formil Dalam Bentuk Obscuur Libel

Bahwa ditinjau dari segi teknis dan substansial, perumusan Posita maupun Petitum yang dikemukakan Penggugat seperti yang tercantum dalam gugatannya, nyata-nyata sangat kabur dan tidak jelas sehingga tidak memenuhi **asas een duidelijk en bepalde conclusie**, yakni Penggugat tidak jelas dan pasti apa yang didalilkan oleh Penggugat seperti yang dijelaskan dibawah ini :



Tidak Jelas Objek Sengketa

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan gugatannya bahwasanya Penggugat adalah merupakan pemilik sah atas tanah seluas 867 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat hak milik No.5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara 26.5 M berbatas dengan Gg Eka Tanjung
- Sebelah Selatan 29.5 M berbatas dengan NIB :01710
- Sebelah Timur 31 M berbatas dengan Jl. Eka Warni VII
- Sebelah Barat 31.5 berbatas dengan NIB :02624 ;

Bahwa tanah yang dilakukan Pengikatan Jual Beli oleh Penggugat dengan Turut Tergugat tidaklah sama dengan luas dan batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat, karena tanah milik Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor :05/18/SKT/1993 yang dikeluarkan oleh Lurah tanggal 5 Agustus 1993, dan Akta Pelepasan Hak dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 yang dikeluarkan oleh Camat medan Johor selaku Pejabat Pembuat Kata Tanah yang kemudian Tergugat I membeli tanah objek sengketa dari Ir Syafruddin Ilyas selaku Kuasa dari Syamsiar, seluas \pm 960 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan lebar \pm 30 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Yusra Bustami \pm 30 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Panjang \pm 32 M



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rahim ± 32 M ;

Bahwa sehubungan dengan tidak samanya luas dan batas-batas yang menjadi objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan objek yang dimiliki oleh Tergugat I, maka oleh karena itu telah terjadi kesalahan objek gugatan dan/atau error in objectio ;

Bahwa sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo, maka Tergugat I mengutip beberapa putusan Mahkamah Agung republic Indonesia sebagai berikut :

Putusan MA-Ri No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979; karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima;

Putusan MA-RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979 : Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Penggugat dalam mengajukan gugatannya telah keliru menarik pihak Tergugat dalam perkara aquo, maka oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut telah mengandung cacat terhadap objek yang digugatnya, sehingga sangat berdasar hukum kiranya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard) ;

➤ Tentang Kualitas Diri Penggugat Kabur (Disqualificatoir Exceptie)

Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat menyebutkan dirinya bertindak selaku pemilik sah atas tanah seluas 867 M2 sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik 5673 atas nama Ernita Wati (turut tergugat) yang kemudian terhadap Sertifikat hak Milik tersebut telah dilakukan pemecahan Sertifikat menjadi 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik yaitu dengan Nomor :

1. SHM No.06314 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
2. SHM No. 06315 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;

Halaman 21 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. SHM No. 06316 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
4. SHM No. 06317 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
5. SHM No. 06318 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
6. SHM No. 06319 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
7. SHM No. 06320 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
8. SHM No. 06321 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;

Bahwa dalam gugatan Penggugat di dalam perkara a quo halaman 2 (dua) menyatakan telah melakukan Perikatan Jual Beli No.57 dan Surat Kuasa Jual No.58 yang dibuat dihadapan Notarsi Hartini Hia SH,Mkn yang masing-masing tertanggal 29 Juni 2015 ;

Bahwa didalam gugatan Penggugat juga dengan tegas menyatakan memperoleh dengan cara masih dalam PERIKATAN, bukan berdasarkan Akta Jual Beli ;

Bahwa untuk terang dan jelasnya perlu Tergugat I jelaskan perbedaan antara Akta Perikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli yaitu sebagai berikut :

Akta Perikatan Jual Beli adalah :PJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual property/tanah miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli.

Sementara Akta Jual Beli adalah :

AJB merupakan akta perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapat petugas yang berwenang.Maksud dari akta otentik adalah suatu dokumen yang dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang dihadapan pejabat yang berwenang menangani akta otentik tersebut (misalnya hakim, notaris, petugas pencatatan sipil), AJB dibuat secara resmi oleh notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).Pembuatan AJB juga sudah diatur oleh Badan Pertanahan. Dan AJB dibuat ketika seluruh pihak baik penjual maupun pembeli sudah selesai melakukan pembayaran

Halaman 22 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh pajak yang diperlukan dalam proses jual beli., Setelah AJB dibuat, pembeli mengajukan balik nama ke kantor pertanahan yang dapat diurus melalui notaries.

Bahwa sehubungan dengan Penggugat adalah merupakan penerima kuasa dari Turut Tergugat, maka dalam hal Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo vide Putusan MA-RI No.42.K/Sip/1974, tanggal 5 Juni 1975 :

Orang yang bertindak sebagai kuasa penjual dalam jual-beli, tidak dapat secara pribadi (tanpa Kuasa Khusus dari Penjual) mengajukan gugatan terhadap pembeli, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dengan demikian Legal Standing (Kedudukan Hukum) Penggugat dalam perkara a quo bukanlah sebagai pemilik, maka dengan demikian Penggugat bukanlah sebagai orang yang berhak untuk mengajukan gugatan untuk itu, maka oleh karena itu sangatlah berdasar hukum kiranya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard) ;

Bahwa yang sangat megelitik hati dari Tergugat I dalam perkara a quo adalah dalam hal penentuan para pihak dalam perkara a quo, memang benar hak dari Penggugat yang menentukan layak atau tidak menggugat seseorang dalam suatu perkara namun ada konsekwensi dari kurang pihak dalam suatu perkara, yaitu dinyatakan tidak dapat diterima suatu gugatan (Niet Onvanklijke Verklaard) ;

Bahwa disamping itu yang menjadi pertanyaan besar bagi Tergugat I adalah ditentukannya Erna Wati (i.c Turut Tergugat) dalam perkara a quo oleh Penggugat, maka sudah seharusnya dan sepantasnyalah Turut Tergugat selaku Tergugat I dalam perkara a quo, **kalau lah Penggugat merasa Pembali Yang Beritikad Baik**, dan bahkan sudah seharusnya Penggugat melaporkan Turut Tergugat kepada Pihak kepolisian, karena yang melakukan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan suatu kerugian kepada Penggugat adalah Turut Tergugat ;

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan eksepsi yang telah uraikan diatas, maka

Halaman 23 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



dengan ini Tergugat lakan menyampaikan bantahan-bantahan terhadap pokok perkara sebagai berikut ;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas secara mutatis mutandis tetap diberlakukan dan dianggap tercantum dalam bahagian pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulang lagi ;

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas terhadap dalil-dalil jawaban Tergugat berikut ini ;

- Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dalam hal ini Tergugat I adalah merupakan pemilik yang sah terhadap tanah objek sengketa dalam perkara a quo ;
- Bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah seluas ± 960 M2 yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Akta Pengelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang ditanda tangani oleh Camat Medan Johor selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan atas surat yang dikeluarkan oleh Camat tersebut lah Tergugat I membeli tanah objek sengketa tersebut, dan diatas tanah yang Tergugat I tersebut juga ada bangunan semi permanen dan ditempati oleh Turut Tergugat, dan Turut Tergugat mengetahui dengan pasti tanah tersebut adalah milik dari Tergugat I ;
- Bahwa terhadap tanah milik Tergugat I seluas ± 960 M2 yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Akta Pengelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 sudah pernah Tergugat beberapa kali Tergugat I agunkan ke Bank dan yang terakhir adalah pada Bank Sumut KC Kampung Lalang pada tanggal 22 Juni 2015 ;
- Bahwa Tergugat I mengetahui diatas tanah miliknya telah dibangun rumah, ketika hendak melakukan pembangun rumah diatas tanah miliknya, akan ternyata diatas tanah milk Tergugat I yang menjadi



objek sengketa telah dibangun, dan Tergugat I mempertanyakan hal itu kepada para pekerja dan pekerja tersebut menyatakan bangunan ini milik Penggugat dan Tergugat I mempertanyakan hal itu kepada pihak Kelurahan dan pada tanggal 14 Oktober 2015 Tergugat I menerima surat dari pihak kelurahan yang menerangkan bahwa diatas tanah milik Tergugat I telah terbit Sertifikat Hak Milik dan terhadap Sertifikat Hak milik tersebut telah dilakukan pemblokiran ;

- Bahwa dengan diketahuinya telah beralihnya hak atas tanah milik dari Tergugat I tersebut kepada pihak lain dan Tergugat I merasa tidak pernah melakukan transaksi apapun juga maka Tergugat I, telah melaporkan tentang tindakan dari pihak-pihak yang telah merugikan Tergugat I tersebut kepada Pihak kepolisian Sumatera Utara Resor Kota Medan dengan Laporan Polisi Nomor : 3296/K/XI/2015/SPKT Resta tanggal 27 Nopember 2015, dengan pelakunya adalah Turut Tergugat ;
- Bahwa dalam penyelidikan dan penyidikan pihak Kepolisian Sumatera Utara Resor Medan ternyata telah menetapkan dua orang pelaku dalam melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan penggelapan tanpa harta tidak bergerak milik Tergugat I, yaitu Ernita Wati (Turut Tergugat) dan satu orang lagi adalah pegawai Badan Pertanahan nasional kota Medan;
- Bahwa adapun terhadap Laporan Pengaduan Tergugat I dipihak Kepolisian tersebut sudah sampai ke tahap persidangan di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor : 3058/Pid.B/2017/PN.Mdn, atas nama terdakwa Ernita Wati (Turut tergugat) dan Register Perkara Nomor : 3172/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama Roberty Silalahi yang merupakan Pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III);
- Bahwa kaitan terhadap perkara tindak pidana yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam perkara a quo sangatlah erat kaitannya dengan sikap dari Penggugat selaku Pembeli yang bertikad baik ;
- Bahwa Penggugat mengatakan Penggugat adalah pembeli yang bertikad baik, akan tetapi kenyataannya TIDAK DEMIKIAN hal ini terlihat dari tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, misalnya dalam penempatan kedudukan Turut Tergugat dalam perkara a quo seharusnya dan sepantasnyalah Turut Tergugat dinyatakan sebagai Tergugat I dalam perkara a quo kenapa ??????,..... Karena Turut Tergugatlah yang membuat Penggugat



dirugikan dan disamping itu apa tindakan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, mempertahankan hak-haknya selaku Pembeli Yang Beritikad Baik, oleh karena itu dari tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara quo terlihat bahwa Penggugat bukanlah Pembeli yang bertitikad baik ;

- Bahwa adapun alasan dari Tergugat I menyatakan Penggugat bukanlah Pembeli Yang Beritikad Baik adalah dikarenakan Penggugat sudah mengetahui sebelum gugatan ini diajukan Kepengadilan Negeri Medan Penggugat sudah mengetahui dengan pasti bahwa Turut Tergugat sudah di Laporkan kepada pihak Kepolisian oleh Tergugat I, namun dalam gugatan ini Penggugat tetap hanya menempatkan pihak penjual yaitu Ernita Wati (terlapor) yang saat sekarang sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor :3058/Pid.B/2017/PN.Mdn selaku Turut Tergugat ;
- Bahwa disamping itu kalaulah memang Penggugat selaku Pembeli Yang Beritikad Baik, apakah Penggugat sudah pernah melakukan pengecekan tentang status tanah tersebut kepada instansi pemerintahan setempat yaitu kelurahan, dan berdasarkan data dan bukti yang ada pada Tergugat I, Penggugat tidak pernah melakukan pengecekan tentang status tanah tersebut kepada instansi pemerintahan setempat yaitu Kelurahan Gedung Johor ;
- Bahwa disamping itu berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan tanggal 13 Desember 2017, dalam perubahan gugatan tersebut khususnya dalam petitum gugatan Penggugat point 2 (dua) telah dirubah dan dicabut tentang Pemebli yang bertitikad baik, maka dengan demikian sudah jelas tindakan dan perbuatan Penggugat tersebut telah mencerminkan sikap, sifat sebagai seorang Pembeli yang Tidak Beritikad Baik ;
- Bahwa Penggugat tidak dapat dianggap bertitikad baik, jika ia tidak memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah, dan Pembeli tidak melakukan pengecekan keabsahan data tersebut ke instansi pemerintahan setempat, misalnya kelurahan, namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap bertitikad baik ;
- Bahwa terhadap gugatan halaman 5 (lima) Petitum point 2 (dua) yang berbunyi sebagai berikut :



2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;

Pada persidangan tanggal 13 Desember 2017, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan perubahan gugatan terhadap point 2 (dua) petitum gugatan halaman 5 (lima) tersebut menjadi :

2. Menyatakan sah jual antara Penggugat dengan Turut Tergugat Dan seterusnya ;

Bahwa dengan demikian secara tegas Penggugat telah mencabut dan menyatakan dalam petitum gugatannya tidak ada menyatakan sebagai Pembeli yang bertitikad baik, maka dengan demikian telah terungkap suatu fakta hukum dimana pengakuan secara tertulis didalam persidangan adalah merupakan suatu pembuktian yang sempurna untuk itu, maka dengan demikian jelas Penggugat bukanlah sebagai Pembeli yang bertitikad baik ;

- Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat I uraikan tersebut diatas maka terlihat dengan terang dan jelas bahwa Penggugat bukanlah Pembeli Yang Bertitikad Baik, (Vide Putusan MA No. 1861 K/Pdt/2005), maka sehubungan Penggugat bukanlah sebagai seorang Pembeli yang bertitikad baik, maka oleh karena itu adalah wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Bahwa tidak benar dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tentang memiliki sebidang tanah seluas 867 M2 dan melakukan Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris Hartini Hia, SH, Mkn terhadap sebidang tanah sebagaimana terdapat didalam Sertifikat Hak Milik No. 5673 atas nama Turut Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara 26.5 M berbatas dengan Gg Eka Tanjung
 - Sebelah Selatan 29.5 M berbatas dengan NIB :01710
 - Sebelah Timur 31 M berbatas dengan Jl. Eka Warni VII
 - Sebelah Barat 31.5 berbatas dengan NIB :02624 ;
- Bahwa kemudian dilakukan pemecahan terhadap sertifikat 5673 tersebut menjadi 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik yaitu :

1. SHM No. 06314 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
2. SHM No. 06315 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
3. SHM No. 06316 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. SHM No. 06317 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
5. SHM No. 06318 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
6. SHM No. 06319 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
7. SHM No. 06320 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
8. SHM No. 06321 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;

Bahwa yang benar tanah objek milik Tergugat I yang digugat oleh Penggugat adalah seluas \pm 960 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan lebar \pm 30 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Yusra Bustami \pm 30 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Panjang \pm 32 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rahim \pm 32 M ;

Bahwa sehubungan dengan tidak samanya luas dan batas-batas yang menjadi objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan objek yang dimiliki oleh Tergugat I, maka oleh karena itu telah terjadi kesalahan objek gugatan dan/atau error in objection, maka oleh karena gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

- Bahwa terhadap dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada point 3 (tiga) dalam perubahan gugatan yang diajukan dalam persidangan pada tanggal 13 Desember 2017 yang berbunyi sebagai berikut :

3. Bahwa namun kemudian agar jual beli atas tanah tersebut diatas sahs ecara hukum maka Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk dilakukan jual beli Dan seterusnya ;

- Bahwa dari dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut terlihat suatu keragu-raguan tentang proses Pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat, namun terhadap hal itu perlu Tergugat I tegaskan dalam jawaban ini, Penggugat dalam hal ini belumlah mempunyai hak sepenuhnya terhadap tanah dalam perkara a quo yang menurut Penggugat adalah miliknya, karena dalam hal ini Penggugat hanya baru melakukan Perikatan Jual Beli dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa agar tidak terdapat kekeliruan dalam pemahaman Akta Jual Beli dengan Perikatan Jual Beli, maka untuk itu akan Tergugat I kutip

Halaman 28 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



pendapat tentang pengertian tersebut yaitu sebagai berikut :Akta Perikatan Jual Beli adalah :

Perikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual property/tanah miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli.

Sementara Akta Jual Beli adalah :

Akta Jual Beli adalah merupakan akta perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapt petugas yang berwenang.Maksud dari akta otentik adalah suatu dokumen yang dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang dihadapan pejabat yang berwenang menangani akta otentik tersebut (misalnya hakim, notaris, petugas pencatatan sipil), AJB dibuat secara resmi oleh notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).Pembuatan AJB juga sudah diatur oleh Badan Pertanahan. Dan AJB dibuat ketika seluruh pihak baik penjual maupun pembeli sudah selesai melakukan pembayaran seluruh pajak yang diperlukan dalam proses jual beli., Setelah AJB dibuat, pembeli mengajukan balik nama ke kantor pertanahan yang dapat diurus melalui notaries.

- Bahwa dengan demikian Perikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat dihadapan Notaris Hartini Hia, SH.Mkn dengan Akta No.57 dan Surat Kuasa Jual No.58 tertanggal 29 Juni 2015 belumlah sempurna, karena masih dalam bentuk perikatan, maka oleh karena itu Penggugat belumlah berhak atau mempunyai kafasitas untuk menyatakan diri mempunyai hak sepenuhnya atas tanah objek perkara sepenuhnya, maka sehubungan dengan hal itu berarti Penggugat bukanlah orang yang berhak untuk mengajukan gugatan terhadap tanah objek sengketa, maka dengan demikian gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



- Bahwa dalam dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 2 (dua) point 4 (empat) yang berbunyi sebagai berikut :

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas dan seterusnya ;

5. Bahwa selanjuta terhadap tanah seluas 867 M2 yang terletak dikelurahan Gedung Johor Kecamatan medan Johor Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 tersebut dilakukan pemecahan dan seterusnya ;

- Bahwa dari uraian dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut telah terungkap suatu fakta hukum dimana Penggugatlah yang telah melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 menjadi 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik, dan dikuatkan dalam dalil gugatan point 9 (Sembilan), maka berdasarkan apa yang telah terurai dan terungkap diatas, terlihat dengan jelas dan terang Penggugat tidak pernah melakukan PENGECEKAN DATA KEPADA INSTANSI PEMERINTAH TERDEKAT, yaitu Aparat Pemerintahan Desa/Kelurahan tentang status tanah yang hendak di belinya, maka dengan demikian dapat dikatakan bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang bertikat baik ;
- Bahwa tidak benar dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan dalam perubahan gugatannta yang diajukan pada persidangan tanggal 13 Desember 2017 pada point 9 (Sembilan) yang berbunyi sebagai berikut :

9. Tergugat I tidak benar sebagai pemilik tanah objek perkara dengan mendasarkan kepemilikan haknya berdasarkan Surat keterangan Tanah No.2869/A/III/7 23 Juni 1975 dan seterusnya ;

- Bahwa yang benar adalah Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor :05/18/SKT/1993 yang dikeluarkan oleh Lurah tanggal 5 Agustus 1993, dan Akta Pelepasan Hak dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 yang dikeluarkan oleh Camat medan Johor selaku Pejabat Pembuat Kata Tanah yang kemudian Tergugat I membeli tanah tanah objek



sengketa dari Ir Syafruddin Ilyas selaku Kuasa dari Syamsiar, seluas ± 960 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan lebar ± 30 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Yusra Bustami ± 30 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Panjang ± 32 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rahim ± 32 M ;

➤ Bahwa terhadap dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada point 9 (Sembilan) yang menyatakan Tergugat I atau pihak lain tidak ada yang menyatakan keberatan, adalah dalil gugatan yang keliru dan tidak benar sama sekali karena dalam hal ini Tergugat I telah melakukan tindakan hukum berupa keberatan terhadap hal itu, dan terhadap keberatan tersebut telah Tergugat I lakukan dengan membuat Laporan pengaduan di Kepolisian dan terhadap pelaku telah disidangkan di Pengadilan Negeri Medan dengan register Perkara No.3058/Pid.B/2017 PN.Mdn dengan pelakunya adalah Ernita Wati (Turut Tergugat) dan pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (Tergugat III) dengan Register Perkara No.3172./Pd.B/2017/PN.Mdn, maka oleh karena dalil dalam gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, karena telah melakukan pemblokiran terhadap tanah milik Penggugat, karena dalam hal ini Tergugat I adalah merupakan pemilik sah atas sebidang berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor :05/18/SKT/1993 yang dikeluarkan oleh Lurah tanggal 5 Agustus 1993, dan Akta Pelepasan Hak dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 yang dikeluarkan oleh Camat medan Johor selaku Pejabat Pembuat Kata Tanah yang kemudian Tergugat I membeli tanah tanah objek sengketa dari Ir Syafruddin Ilyas selaku Kuasa dari Syamsiar, seluas ± 960 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan lebar ± 30 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Yusra Bustami ± 30 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Panjang ± 32 M



- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rahim ± 32 M ;

- Bahwa oleh karena tindakan dari Penggugat yang telah bertindak selaku PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIKLAH sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan diatas, maka demi mempertahankan hak-hak dari Tergugat I, Tergugat I melakukan Pemblokiran serta melaporkan Turut Tergugat dan pelaku lainnya kepada pihak Kepolisian, dan dikarenakan Tergugat I adalah selaku pemilik sah atas tanah objek sengketa, maka dengan demikian dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya ini haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Bahwa sehubungan dengan permintaan pembayaran secara tanggung renteng yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan ini tidak berdasar sama sekali, karena terhadap dan terhadap permintaan pembeli beritikad baik dalam petitum gugatan gugatan sudah diganti oleh Penggugat, maka adalah wajar dan patut kiranya hal ini untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat selaku pihak yang dikalahkan dalam perkara aquo pantas dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian juridis tersebut diatas, Tergugat I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang mendatangkan kerugian pada Penggugat, maka oleh karenanya sangat berdasar hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

DALAM REKONPENSI

Bahwa Tergugat I dalam Konpensi dalam gugatan rekonpensi ini disebut juga Penggugat dalam Rekonpensi disingkat Penggugat d.r./Tergugat I d.k, dengan ini mengajukan gugat balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat dalam Konpensi, yang dalam rekonpensi ini disebut Tergugat dalam Rekonpensi disingkat Tergugat d.r. ;



Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam bahagian konpensasi, mutatis mutandis dianggap tercantum dalam bahagian rekompensasi ini, oleh karena itu tidak diulangi lagi ;

Bahwa Penggugat dr/Tergugat I dk ada memiliki sebidang tanah seluas \pm 960 M2 yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Akta Pengelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang ditanda tangani oleh Camat Medan Johor selaku Pejabat pembuat Akta Tanah ;

Bahwa terhadap tanah milik dari Penggugat dr/Tergugat I dk adalah merupakan bahagian dari tanah milik Tirta Purnomo seluas 16.375 M2 dengan alas hak Surat keterangan Tanah Bupati Deli Serdang Nomor : 2869/A/III/7 tgl 23 Juni 1973, dan terhadap bahagian tanah tersebut telah Penggugat dr/Tergugat I dk beli seluas seluas \pm 960 M2 berikut bangunannya yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Akta Pengelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang ditanda tangani oleh Camat Medan Johor selaku Pejabat pembuat Akta Tanah, dan atas surat yang dikeluarkan oleh Camat berdasarkan dan atas surat yang dikeluarkan oleh Camat ;

Bahwa terhadap bahagian-bahagian tanah induk tersebut juga sudah diperjual belikan kepada pihak-pihak lainnya sebagaimana terdapat didalam lampiran surat gambar tanah dalam Akta Pelepasan hak dan Kuasa Nomor 15 tanggal 09 Agustus 1993 yang diperbuat antara Penggugat dr/Tergugat I dk dengan pemilik tanah;

Bahwa oleh karena Penggugat dr/Tergugat I dk adalah merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan semi permanen yang ada diatas tanah milik Penggugat dr/Tergugat I dk seluas \pm 960 M2 yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Akta Pengelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang ditanda tangani oleh Camat Medan Johor selaku Pejabat pembuat Akta Tanah, serta menyatakan sah demi hukum terhadap alas hak milik Penggugat dr/tergugat I dk tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa didalam dalil gugatan Tergugat d.r./Penggugat d.k. Telah nyata-nyata dan tegas menyatakan Tergugat d.r. telah melakukan Perikatan Jual Beli dengan Turut Tergugat dihadapan Notaris dengan Akta No.57 dan Surat Kuasa Jual No.58 masing-masing tertanggal 29 Juni 2015 ;

Bahwa didalam dalil gugatan yang diajukan dan juga tentang perubahan gugatan yang diajukan dalam persidangan tanggal 13 Desember 2017 terlihat dengan jelas dan telah terungkap suatu fakta hukum dimana Tergugat dr/Penggugat dk yang telah melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Induk milik dari Turut Tergugat, namun Tergugat dr/ Penggugat dk tidak pernah melakukan pengecekan tentang data kepada instansi pemerintahan setempat dimana objek tanah yang dibeli oleh Tergugat dr ;

Bahwa prinsip-prinsip pembeli yang beritikad baik, dalam membeli sebidang tanah adalah melakukan pengecekan fisik dan data, namun terhadap hal itu tidak dilakukan sepenuhnya oleh Tergugat dr/Penggugat dk, terhadap hal itu dapat Penggugat dr/Tergugat I dk buktikan dengan adanya tembusan surat dari Tergugat II kepada Penggugat dr/Tergugat I dk

Bahwa sehubungan dengan tidak dilakukan pengecekan secara fisik dan data oleh Tergugat dr/Penggugat dk dalam perkara a quo jelaslah Tergugat dr/Penggugat dk bukanlah pembeli yang beritikad baik ;

Bahwa oleh karena Tergugat dr/Penggugat dk bukanlah Pembeli yang beritikad baik dalam melakukan transaksi perikatan jual beli terhadap tanah milik dari Penggugat dr/Tergugat I dk, maka konsekwensi hukum atas hal itu adalah batalnya demi hukum Perikatan Jual Beli No.57 dan Surat Kuasa Jual No.58 ,masing-masing tertanggal 29 Juni 2015 yang diperbuat dihadapan Notaris Hatini Hia, SH,Mkn ;

Bahwa disamping prosedur dan proses terbitnya alas hak yang merupakan dasar dilakukannya transaksi perikatan jual beli antara Tergugat dr/Penggugat dk dengan Turut Tergugat telah terjadi suatu perbuatan melawan hukum dengan cara menempatkan keterangan palsu dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No.5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat), dan kemudian berdasarkan jawaban dari Tergugat dr/Penggugat dk jugalah yang melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik No.5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) menajdi 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik keatas nama Ernita Wati ;

Halaman 34 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Bahwa kemudian tindakan dan perbuatan dari Turut Tergugat dengan pegawai Badan Pertanahan Kota Medan (Tergugat II) telah penggugat dr/Tergugat I dk ajukan keproses hukum pidana dan saat sekarang dalam proses persidangan di Pengadilan negeri Medan dengan register Perkara No. 3058/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama Terdakwa Ernita Wati (Turut Tergugat), dan perkara Nomor :3172/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama terdakwa Robert Silalahi Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (Tergugat III), dan demikian jelaslah perbuatan Turut Tergugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga menimbulkan suatu kecacatan dalam hal penerbitan Perikatan Jual Beli No.57 dan surat Kuasa Jual No.58 tertanggal 29 Juni 2017 tersebut ;

Bahwa sehubungan dengan apa yang telah Penggugat dr/Tergugat I dk uraikan tersebut diatas, maka adalah wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo menyatakan demi hukum Tergugat dr/Penggugat dk bukan pembeli yang beritikad baik, serta menyatakan Perikatan Jual Beli No.57 dan surat Kuasa Jual No.58 tertanggal 29 Juni 2017 yang diperbuat dihadapan Notaris Hartini Hia, SH, Mkn batal demi hukum serta turunan surat-surat lainnya ;

Bahwa akibat dari perbuatan dari tergugat dr/Penggugat dk dan serta perbuatan dari Turut Tergugat yang telah melakukan transaksi Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris Hartini Hia, SH,Mkn tersebut telah mengakibatkan Penggugat dr/tergugat I dk tidak dapat mempergunakan tanah dan bangunan miliknya tersebut ;

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang telah melakukan perbuatan melawan hukum serta telah menguasai tanah milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k tersebut, maka adalah wajar dan patut kiranya kepada Tergugat d.r/Penggugat d.k dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat dr/Penggugat dk telah terbukti melakukan suatu perbuatan melawan hukum maka adalah wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo untuk menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dr/Tergugat I dk dalam keadaan baik dan kosong ;



Bahwa oleh karena Tergugat d.r/Penggugat d.k telah menunjukkan itikad tidak baik, maka oleh karena itu agar gugatan balik (rekonpensi) Penggugat dr/Tergugat I dk tidak hampa dan serta tidak beralih lagi tanah milik Penggugat dr/Tergugat I dk kepada pihak-pihak lainnya, maka adalah wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang emmeriksa, mengadaili serta memutuskan perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Penggugat dr/Tergugat I d.k, seluas \pm 960 M2 yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Akta Pengelepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang ditanda tangani oleh Camat Medan Johor selaku Pejabat pembuat Akta Tanah dan yang saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat yaitu :

1. SHM No. 06314 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
2. SHM No. 06315 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
3. SHM No. 06316 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
4. SHM No. 06317 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
5. SHM No. 06318 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
6. SHM No. 06319 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
7. SHM No. 06320 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;
8. SHM No. 06321 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;

Bahwa disamping itu akibat dari perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang telah membangun dan menguasai tanah milik Penggugat dr/Tergugat dk, sehingga Penggugat dr/Tergugat I dk tidak dapat meuasai dan menguasai serta membangun diatas tanah miliknya tersebut, maka adalah wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadaili serta memutuskan perkara a quo untuk menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dr/Tergugat I dk sebesar Rp.1.000.000.- (satu jura rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya mengembalikan tanah milik Penggugat dr/Tergugat I dk dalam keadaan baik dan kosong terhitung sejak perkara ini diajukan hingga berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka dimohonkan agar gugatan rekonpensi Penggugat d.r./Tergugat I d.k dapat diputus dengan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi ;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, dengan ini dimohonkan kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara aquo dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ

I. DALAM EKSEPSİ :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verlaard);

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat d.r./Tergugat I d.k untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat d.r./Penggugat d.k.bukanlah pembeli yang beritikad baik ;
4. Menyatakan Tergugat d.r./Penggugat d.k telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan batal demi hukum Perikatan Jual Beli No.57 dan surat Kuasa Jual No.58 tertanggal 29 Juni 2017 yang diperbuat dihadapan Notaris Hartini Hia, SH, Mkn serta turunan surat-surat lainnya ;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat tanah milik Penggugat dr/tergugat I dk berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor : 05/18/SKT/1993 yang dikeluarkan oleh Lurah tanggal 5 Agustus 1993, dan Akta Pelepasan Hak dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor : 55/GJ/MJ/1980 yang dikeluarkan oleh Camat medan Johor selaku Pejabat Pembuat Kata Tanah yang kemudian Tergugat I membeli tanah tanah objek sengketa dari Ir Syafruddin Ilyas selaku Kuasa dari Syamsiar, seluas \pm 960 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan lebar \pm 30 M
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Yusra Bustami \pm 30 M2
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Panjang \pm 32 M



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rahim ± 32 M ;
- 7. Meghukum Tergugat d.r./Penggugat d.kuntuk menyerahkan tanah objek perkara berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor :05/18/SKT/1993 yang dikeluarkan oleh Lurah tanggal 5 Agustus 1993, dan Akta Pelepasan Hak dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor : 55/GJ/MJ/1980 yang dikeluarkan oleh Camat medan Johor selaku Pejabat Pembuat Kata Tanah yang kemudian Tergugat I membeli tanah tanah objek sengketa dari Ir Syafruddin Ilyas selaku Kuasa dari Syamsiar, seluas ± 960 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan lebar ± 30 M
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Yusra Bustami ± 30 M2
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Panjang ± 32 M
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rahim ± 32 M ;
- 8. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k secara tunai untuk setiap keterlambatan dari Tergugar d.r/Penggugat d.k memenuhi dan melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k sebesar Rp.1.000.000.- (dua juta rupiah), untuk setiap hari sejak gugatan ini diajukan hingga berkekuatan hukukm tetap ;
- 9. Menyatakan putusan dalam perkara rekonsensi ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi ;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Membebaskan pada Tergugat d.r/Penggugat d.k. untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Demikian eksepsi, Jawaban dan Rekonsensi ini disampaikan, atas perhatian dan perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkannya, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat II sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terkecuali hal-hal yang secara tegas sebagaimana yang akan dikemukakan berikut dibawah ini ;

1. Bahwa pada halaman 4 posita gugatan angka 8 dan perbaikan gugatan pada halaman 2, Penggugat mendalilkanyang pada pokoknya menyatakan

Halaman 38 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Tergugat II telah menyuruh pegawai Kantor Kelurahan Gedung Johor datang ke lokasi pembangunan rumah yang sedang dikerjakan oleh Penggugat, untuk memberhentikan pekerjaan pembangunan dan kemudian Penggugat mendapat informasi tanah objek perkara telah diblokir oleh Tergugat II pada tanggal 01 Oktober 2015 dan kemudian dilanjutkan oleh Tergugat I pada tanggal 01 November 2015, dengan cara menyurati Tergugat III dan kemudian dilanjutkan oleh Tergugat I melalui kuasa hukumnya yang pada pokoknya memohonkan agar tanah objek perkara di blokir dan oleh Tergugat III permohonan pemblokiran tersebut di setujui" ;

2. Bahwa dapat dijelaskan, terhadap tindakan memberhentikan pekerjaan pembangunan rumah diatas tanah objek perkara, hal itu dilakukan oleh karena Drs. Abikusno Dharsuky, MM, Ak ic. Tergugat I datang ke Kantor Kelurahan Gedung Johor menemui Tergugat II yang mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah objek perkara sedangkan diatas tanah objek perkara ketika itusedang berlangsung pekerjaan pembangunan rumah yang dilakukan oleh Penggugat ;
3. Bahwa Tergugat I mendasarkan haknya terhadap tanah objek perkara adalah sesuai dengan Akta Pengelepasan dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor 55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang diterbitkan oleh Camat Medan Johor Jo. Akta Pelepasan Hak dan Kuasa Nomor : 15 tanggal 09 Agustus 1993 yang diperbuat oleh Notaris Syahril Sofyan, SH ;
4. Bahwa diatas tanah objek perkara sudah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5673 tanggal 08 April 2014 terdaftar atas nama ENITA WATI, seluas 867 M² (delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi), dan tanah a quo oleh Ernita Wati telah dialihkan kepada Penggugatberdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual Nomor 58 yang diperbuat dihadapan Notaris Hartini Hia, SH. M.KN, dan selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5673 tersebut telah dipecah menjadi 8 (delapan) Sertipikat sebagai berikut :
 - 4.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 06314/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 108 M² (seratus delapan meter persegi) ;
 - 4.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 06315/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 108 M² (seratus delapan meter persegi) ;
 - 4.3 Sertipikat Hak Milik Nomor 06316/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 108 M² (seratus delapan meter persegi) ;

Halaman 39 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



- 4.4 Sertipikat Hak Milik Nomor 06317/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 108 M² (seratus delapan meter persegi) ;
- 4.5 Sertipikat Hak Milik Nomor 06318/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 108 M² (seratus delapan meter persegi) ;
- 4.6 Sertipikat Hak Milik Nomor 06319/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 108 M² (seratus delapan meter persegi) ;
- 4.7 Sertipikat Hak Milik Nomor 06320/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 75 M² (tujuh lima meter persegi) ;
- 4.8 Sertipikat Hak Milik Nomor 06321/Gedung Johor tanggal 30 September 2015, terdaftar atas nama ERNITA WATI, seluas 75 M² (tujuh lima meter persegi) ;
5. Bahwa permohonan pemblokiran yang diajukan Tergugat II kepada Tergugat III terhadap Sertipikat Hak Milik sebagaimana yang dimaksud pada poin 4 diatas adalah telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sama sekali tidak ada keberpihakan kepada Tergugat I sehingga dalil Penggugat pada halaman 4 – 5 posita gugatan angka 9 dan perbaikan gugatan halaman 3 yang menyatakan “.....Tergugat II telah berpihak kepada Tergugat I dengan melakukan pemblokiran tersebut padahal Tergugat II tidak ada kewenangan untuk mengajukan pemblokiran tersebut..... dst”, haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
6. Bahwa seandainya pun benar Tergugat II pernah mengajukan permohonan pemblokiran atas tanah objek perkara kepada Kantor Pertanahan Kota Medan ic. Tergugat III --- quod non --- maka berdasarkan ketentuan Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas pada pokoknya dinyatakan “pemblokiran dapat diajukan berdasarkan permohonan pemilik hak tanah ataupun yang diajukan oleh pihak ketiga, dimana keduanya hanya efektif berlaku 30 (tiga puluh) hari” dan apabila blokir yang dilakukan oleh pihak ketiga incasu Tergugat II tidak disertai dengan gugatan dan penetapan sita dari Pengadilan maka blokir tersebut hapus lewat dari jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan, dimana blokir tanpa perlu dilakukan pencabutan blokir oleh pihak yang mengajukan blokir yakni Tergugat II incasu, karena blokir



tersebut akan hapus secara otomatis, sehingga dengan demikian jelaslah perbuatan Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara ;

7. Bahwa Ketentuan Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanahdikutip sebagai berikut :
 - (1). Pihak Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan ;
 - (2). Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir ;
 - (3). Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah ;
 - (4). Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan ;
8. Bahwa jika pun hingga saat ini blokir atas Sertipikat Hak Milik atas tanah objek perkara sebagaimana pada poin 4 diatas belum dicabut oleh Tergugat III ic. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan “kemungkinan besar” karena adanya Permohonan Blokir yang diajukan oleh pihak Polrestabes Medan kepada Tergugat III, terkait Laporan Polisi Tergugat I ic. Drs. Abikusno Dharsuky, MM, Ak, **atas dugaan** tindak pidana Pemalsuan Surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 subs 264 KUHPidana yang dilakukan oleh Turut Tergugat ic. Ernita Wati bersama Robert Silalahi (pegawai BPN Medan), dan saat ini perkara pidana a quo sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Medan ;
9. Bahwa oleh karena apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tuntutan Penggugat agar menghukum Tergugat II membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) secara



tunai dan seketika sebagaimana diuraikan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak beralasan hukum, sehingga patut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

10. Bahwa dengan demikian berdasarkan seluruh uraian yang telah dikemukakan diatas, maka cukup beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk : Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard) ;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat III sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 5673/Gedung Johor terdaftar atas nama ERNITA WATI pada tanggal 8-4-2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 2659/HM/BPN.12.71.2013 tanggal 27-12-2013, berasal dari Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA, sesuai Surat Ukur No. 00031/Gedung Johor/2014 tanggal 05-03-2014, seluas 867 m²;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 5673/Gedung Johor tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Milik No. 6314 s/d 6321 / Kelurahan Gedung Johor, yang mana atas tanah ini dilepaskan haknya seluas 135 m² dipergunakan untuk pelebaran jalan;
5. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6314/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00765/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 108 m²;
6. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6315/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00766/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 108 m²;
7. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6316/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00767/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 75 m²;
8. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6317/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00768/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 75 m²;
9. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6318/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00769/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 108 m²;
10. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6319/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00770/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 108 m²;
11. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6320/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00771/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 75 m²;
12. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 6321/Gedung Johor pada tanggal 30-9-2015 terdaftar atas nama ERNITA WATI, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 5673 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 00772/GEDUNG JOHOR/2015, seluas 75 m²;
13. Bahwa pada Buku Tanah Hak Milik No. 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320 dan 6321/Gedung Johor terdaftar atas nama ERNITA WATI terdapat catatan blokir dari Kelurahan Gedung Johor tanggal -10-2015 dan juga blokir dari A.R. Ismail Hatta & Associates tanggal

Halaman 43 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



14-11-2015;

14. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320 dan 6321/Gedung Johor terdaftar atas nama ERNITA WATI dimohonkan pemblokiran oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Besar Medan berdasarkan suratnya No. B/4996/VI/2017/Reskrim tanggal 7 Juni 2017, perihal Permohonan Blokir SHM No. : 5673 tanggal 08 April 2014, a.n. ERNITA WATI yang telah dipecah menjadi 8 buah SHM No. 06314, 06315, 06316, 06317, 06318, 06319, 06320 dan 06321 tanggal 30 September 2015 a.n. ERNITA WATI, terkait Laporan Polisi No. LP/3296/K/XI/2015/SPKT Restabes Medan tanggal 27 November 2015 tentang Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan Penggelapan atas barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 Subs 264 dan Pasal 385 KUHPidana, Pelapor atas nama Drs. ABI KUSNO;
15. Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan aquo telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;
16. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan dan peralihan terhadap sertipikat aquo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 14, Pasal 23 Ayat a Point 1, Pasal 24 Ayat 1, Pasal 25 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan dan peralihan Sertipikat aquo telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut maupun peralihannya batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, oleh karena itu harus dipertahankan sebagai



tanda bukti hak atas tanah, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil -adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa jawaban Turut Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Gugatannya dan perbaikan gugatannya yang diserahkan pada tanggal 13 Desember 2017, kecuali ada yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini.
2. Bahwa dahulu Turut Tergugat adalah merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 867 m² (Delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kec. Medan Johor, Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5673/Gedung Johor tanggal 8 April 2014 Surat Ukur No. 00031/Gedung Johor tanggal 05 Maret 2014 atas nama Pemegang hak Ernita Wati (Turut Tergugat).
3. Bahwa selanjutnya bidang tanah tersebut oleh Turut Tergugat telah di Jual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 57 tanggal 29 Juni 2017 dan Surat Kuasa Jual No. 58 tanggal 29 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Hartini Hia, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT di Medan dengan harga Rp. 920.000.000,- (Sembilan ratus dua puluh juta rupiah), dan harga pembelian tersebut telah dilunasi oleh Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah Turut Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat, Sertifikat Hak Milik No. 5673/Gedung Johor tanggal 8 April 2014 Surat Ukur No. 00031/Gedung Johor tanggal 05 Maret 2014 tersebut kemudian dipecah menjadi 8 (delapan) buah sertifikat yaitu sebagai berikut :
- Sertifikat Hak Milik No. 06314/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
 - Sertifikat Hak Milik No. 06315/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
 - Sertifikat Hak Milik No. 06316/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).
 - Sertifikat Hak Milik No. 06317/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).
 - Sertifikat Hak Milik No. 06318/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
 - Sertifikat Hak Milik No. 06319/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
 - Sertifikat Hak Milik No. 06320/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).
 - Sertifikat Hak Milik No. 06321/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).
5. Bahwa bidang tanah sesuai dengan tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik No. 5673/Gedung Johor tanggal 8 April 2014 Surat Ukur No. 00031/Gedung Johor tanggal 05 Maret 2014 tersebut yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. Tergugat III) telah melalui proses pemeriksaan data Juridis dan data Fisik oleh Tergugat III, dan menurut hukum dapat diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Turut Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, suatu Sertifikat adalah merupakan alat pembuktian yang kuat, dan

Halaman 46 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



mempunyai pengertian bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya (oleh hakim) harus dianggap sebagai keterangan yang benar.

6. Bahwa sejalan dengan uraian diatas maka secara mutatis mutandis pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 5673/Gedung Johor tanggal 8 April 2014 Surat Ukur No. 00031/Gedung Johor tanggal 05 Maret 2014 yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 57 tanggal 29 Juni 2017 dan Surat Kuasa Jual No. 58 tanggal 29 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Hartini Hia, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT di Medan tersebut menjadi 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik adalah sah menurut hukum yaitu :

- Sertifikat Hak Milik No. 06314/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
- Sertifikat Hak Milik No. 06315/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
- Sertifikat Hak Milik No. 06316/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).
- Sertifikat Hak Milik No. 06317/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).
- Sertifikat Hak Milik No. 06318/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
- Sertifikat Hak Milik No. 06319/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 108 M² (seratus delapan meter persegi).
- Sertifikat Hak Milik No. 06320/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).
- Sertifikat Hak Milik No. 06321/Gedung Johor tanggal 30 September 2015 tertulis atas nama Ernita Wati dengan luas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi).

7. Bahwa sampai saat ini seluruh Sertifikat tersebut masih dinyatakan sah, karena seluruh sertifikat tersebut belum pernah dibatalkan baik oleh



Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya adalah merupakan sebagai tanda bukti hak yang sah menurut hukum.

8. Bahwa dengan demikian jual beli tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5673/Gedung Johor tanggal 8 April 2014 Surat Ukur No. 00031/Gedung Johor tanggal 05 Maret 2014 antara Turut Tergugat dengan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 57 tanggal 29 Juni 2017 dan Surat Kuasa Jual No. 58 tanggal 29 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Hartini Hia, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT di Medan, dan pemecahan sertifikat tersebut menjadi 8 (delapan) buah oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum, oleh karenanya Penggugat sebagai pembeli haruslah dilindungi hukum.

Maka berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat diatas, dengan ini Turut Tergugat memohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan untuk memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan replik dan Tergugat I dan II mengajukan duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sedangkan Tergugat III dan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan pembuktian ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat berupa foto copy dibubuhi meterai dan dicocokkan dengan surat asli, sebagai berikut ;

1. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) dengan luas tanah 867 M2 asli pada BPN Medan/Tergugat III merupakan tanah perkara a quo. diberi tanda bukti P – 1 ;
2. Fotocopi Surat Perjuanjian Jual Beli tanggal 28 Mei 2015 yang telah di warmeking di notaris atas sebidang tanah SHM No. 5673 seluas 867 M2 antara ERNITA WATI sebagai Penjual dengan Azyun Lubis (Penggugat) sebagai Pembeli . Pada poin 10 ditegaskan : Pada saat Pihak Kedua



- melakukan pelunasan , maka kedua belah pihak akan menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris diberi tanda bukti P – 2 ;
3. Fotocopi Akta Perikatan Jual Beli No. 57 tanggal 29 juni 2015 antara Ny Ernita Wati Cs sebagai Pihak Pertama pemilik tanah dengan SHM 5673 tanggal 5 Maret 2014 sebagai Penjual dengan Tn Azyun Lubis sebagai Pihak Kedua sebagai Pembeli , bahwa karena syarat-syarat formalitas ketentuan yang tersebut dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan jual beli belum terpenuhi. Ketentuan Pasal 2 : Jual Beli atas tanah tersebut diatas akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah syarat-syarat, surat-surat dan atau ketentuan-ketentuan lainnya mengenai jual beli tanah tersebut telah dipenuhi sebagaimana mestinya ; diberi tanda bukti P – 3 ;
4. Fotocopi Akta Surat Kuasa Jual Nomor : 58 tanggal 29 juni 2015 yang dari Ny Ernita Wati Cs kepada Tuan Azyun Lubis khusus guna menjual dan memindahkan serta menyerahkan baik secara keseluruhan sebahagian-sebahagian (hasil pemecahan) hak-hak atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 5673 tanggal 5 Maret 2014 tanah perkara a quo. diberi tanda bukti P – 4 ;
5. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06314 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² diberi tanda bukti P – 5 ;
6. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06315 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² diberi tanda bukti P – 6 ;
7. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06316 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² diberi tanda bukti P – 7 ;
8. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06317 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² diberi tanda bukti P – 8 ;
9. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06318 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² diberi tanda bukti P – 9 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06319 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² diberi tanda bukti P – 10 ;
11. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06320 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² diberi tanda bukti P – 11 ;
12. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 06321 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² diberi tanda bukti P – 12 ;
13. Fotocopi Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang No: W2/13.12.07/vii/2017 tertanggal 18 Juli 2017 yang menyatakan bahwa Surat Keterangan Tanah No. 2869/A/III/7 tanggal 23 Juli 1973 tidak sesuai datanya pada buku register surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang, diberi tanda bukti P – 13 ;
14. Fotocopi surat Lurah Kelurahan Gedung Johor (Tergugat II) kepada BPN Kota Medan Perihal Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 06314, 06315, 06316, 06317, 06318, 06319, 06320, 06321, tanggal 30-9-2015 a.n Ernita Wati diberi bukti P – 14;
15. Fotocopi surat dari Kuasa Hukum Drs Abi Kusno (Tergugat I) yaitu A.R ISMAIL-HATTA & ASSOCIATES) kepada Ernita Wati / Turut Tergugat Perihal Peringatan (Somasi) diberi tanda bukti P – 15 ;
16. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06314 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi bukti P – 16 ;
17. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06315 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 17 ;
18. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06316 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 18 ;
19. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06317 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 19 ;

Halaman 50 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



20. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06318 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 20 ;
21. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06319 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 21 ;
22. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06320 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 22 ;
23. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06321 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 23 ;
24. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06314 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 24 ;
25. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06315 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 25 ;
26. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06316 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 26 ;
27. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06317 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 27 ;
28. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06318 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 28 ;
29. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06319 / Gedung Johor atas nama Ernita Wati yang telah dinazegen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P – 29 ;
30. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06320 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Watidiberi tanda bukti P – 30 ;



31. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06321 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati diberi tanda bukti P – 31 ;
32. Fotocopi Surat tanda terima pembayaran dari Ernita Wati pada blanko tercatat diblokir oleh Lurah Kelurahan Gedung Johor (Tergugat II) dan oleh Ismail Hatta & Rekan (kuasa hukum Drs. Abi Kusno/Tergugat I) diberi tanda bukti P – 32 ;
33. Fotocopi Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Nomor : 648/0740 tanggal 13 Juli 2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas permohonan ERNITA WATI diatas tanah dengan SHM No. 5673 a.n Ernitawati diberi tanda bukti P – 33 ;
34. Fotocopi Surat Keterangan Nomor : 470/2289/SKET/GJ/2017 dari Lurah Kelurahan Gedung Johor tanggal 04 Desember 2017 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Lurah atas nama EDWIN FAISAL, SH ikut sebagai Panitia A dalam proses penerbitan SHM 5673 an. Ernita Wati (tanah objek perkara) telah memenuhi prosedur yang berlaku dan menyatakan bahwa Ernita Wati telah bertahun-tahun lamanya menguasai fisik tanah, diberi tanda bukti P – 34 ;
35. Fotocopi Print-out Rekening Koran Bank Mandiri dari pegawai notaris atas nama Ika Nora, diberi tanda bukti P – 35 ;
36. Fotocopi Surat Perjanjian pekerjaan pembuatan rumah type 50 tanggal 20 Juli 2015 antara Azyun Lubis sebagai Pengembang dengan Sumarno sebagai Pemborong diberi tanda bukti P – 36 ;
37. Fotocopi Surat Perjanjian pekerjaan pembuatan rumah type 80 tanggal 20 Juli 2015 antara antara Azyun Lubis sebagai Pengembang dengan Sumarno sebagai Pemborong, diberi tanda bukti P – 37 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Tergugat I, berupa foto copy dibubuhi meterai dan dicocokkan sesuai surat asli terdiri dari :

1. Fotokopi Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang dikeluarkan oleh Camat Medan Johor. Yaitu jual beli tanah perkara dari Tirto Purmono/penjual kepada H. Syamsiar..... diberi tanda bukti T.I - 1 ;
2. Fotokopi Surat Keterangan Tanah No. 2869 tanggal 23 Juni 1993 atas tanah perkara diberi tanda bukti T.I - 2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Keterangan Lurah Gunung Johor No. 05/18/SKT/1993 tgl 05 Agustus 1993 a.n H. SYAMSIAR menerangkan tanah perkara dikuasai dan dimiliki H. SYAMSIAR diberi tanda bukti T.I - 3 ;
4. Fotokopi AKTE PELEPASAN HAK DAN KUASA No. 15 Tanggal 09 Agustus 1993 atas tanah perkara dari Insinyur SYAFRUDDIN ILYAS yang bertindak berdasarkan akte KUASA JUAL tanggal 30 Juli 1993 dibuat dalam minut dihadapan Notaris sebagai kuasa mewakili Nyonya Hajjah SYAMSIAR sebagai penjual kepada pembeli Doktoransus ABI KUSNO/Tergugat I diberi tanda bukti T.I - 4 ;
5. Fotokopi Surat Lurah Gunung Johor No. 648/1818 tanggal Oktober 2015 perihal pemblokiran Sertifikat a,n Ernita Wati SHM Nomor 06314, 06315, 06316, 06317, 06318, 06319, 06320, 06321, tanggal 30-9-2015 dengan keterangan bahwa tanah tersebut bukan kepunyaan Ernita Wati, akan tetapi sebenarnya kepunyaan Drs Abi Kusno / ic Tergugat I sesuai dengan Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 dan AKTE PELEPASAN HAK DAN KUASA No. 15 Tanggal 09 Agustus 1993 diberi tanda bukti T.I - 5 ;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi, tanggal 27 Nopember 2015 Pelapor Drs Abi Kusno/Tergugat I, Terlapor Ernita Wati/Turut Tergugat dan kawan-kawan diberi tanda bukti T.I - 6 ;
7. Fotokopi Surat Kapolretabes tanggal 14 September 2016 kepada Drs Abi Kusno/Tergugat I perihal proses penyidikan terhadap Ernita Wati / Turut Tergugat sudah lengkap (P.21) diberi tanda bukti T.I - 7 ;
8. Fotokopi Surat Kapolretabes tanggal 14 September 2016 kepada Drs Abi Kusno/Tergugat I perihal proses penyidikan terhadap Ernita Wati / Turut Tergugat ditetapkan sebagai Tersangka diberi tanda bukti T.I - 8 ;
9. Fotokopi Surat Kapolretabes tanggal 20 Januari 2018 kepada Drs Abi Kusno/Tergugat I menerangkan laporan pengaduan Drs Abi Kusno/Tergugat I ditingkatkan ke Pengadilan diberi tanda bukti T.I - 9 ;
10. Fotokopi Tanda Terima Surat-Surat Barang Jaminan Kredit tanggal 22 Juni 2015 dari PT Bank SUMUT, salah satu diantaranya adalah AKTE PELEPASAN HAK DAN KUASA No. 15 Tanggal 09 Agustus 1993 atas nama Drs ABI KUSNO kemudian dengan PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dari PT BANK SUMUT diberi tanda bukti T.I - 10 ;

Halaman 53 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Surat Pelimpahan Berkas Perkara atas nama Terdakwa ROBERT SILALAH I dengan tanda terima tanggal 22 Nopember 2017 diberi tanda bukti T.I - 11 ;
12. Fotokopi Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk pemeriksaan perkara Terdakwa ROBERT SILALAH I diberi tanda bukti T.I - 12 ;
13. Fotokopi Surat Dakwaan Tanggal 1 Nopember 2017 an Terdakwa ROBERT SILALAH I diberi tanda bukti T.I - 13 ;
14. Fotokopi Surat Kapolrestabes Medan tanggal 7 Juni 2017 kepada Ka BPN Medan perihal Permohonan Blokir SHM No. 5673 tanggal 8 April 2014 a.n Ernita Wati yang telah dipecah menjadi 8 buah SHM Nomor 06314, 06315, 06316, 06317, 06318, 06319, 06320, 06321, tanggal 30-9-2015 a.n Ernita Wati diberi tanda bukti T.I - 14 ;
15. Fotokopi Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tanggal 2 Nopember 2017 untuk pemeriksaan perkara Terdakwa ERNITA WATI diberi tanda bukti T.I - 15 ;
16. Fotokopi Petikan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Perkara No. 3172/Pid.B/3017/PN.Mdn Putus tanggal 6 Pebruari 2018 a.n Terdakwa ROBERT SILALAH Itanda bukti T.I - 16 ;
17. Fotokopi Permohonan penerbitan Salinan Putusan Perkara No. 3172/Pid.B/3017/PN.Mdn diberi tanda bukti T.I - 17;
18. Fotokopi Salinan Putusan No. 3172/Pid.B/3017/PN.Mdn a.n Terdakwa ROBERT SILALAH I diberi tanda bukti T.I - 18 ;
19. Fotokopi perihal Permohonan, No. 033/HBH-P/II/2018, tanggal 26 Pebruari 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Hasrul Benny Harahap & Rekan diberi tanda bukti T.I - 19 ;
20. Fotokopi Surat tanggal 27 Februari 2018, tentang Permohonan kepada Notaris Siti Hafsah Ramadhany, SH., MKn., ... diberi tanda bukti T.I - 20 ;
21. Fotokopi Surat Keterangan, No.02/SKL/26022018, tanggal 26 Februari 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Siti Hafsah Ramadhany, SH., MKn., di Medan diberi tanda bukti T.I - 21 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Tergugat III berupa foto copy dibubuhi meterai dan dicocokkan sesuai surat asli terdiri dari :

1. Fotokopi SHM No. 5673 tanggal 8-4-2914, atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat).....diberi tanda bukti T.III - 1 ;

Halaman 54 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



2. Fotokopi SHM No. 06314 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 2 ;
3. Fotokopi SHM No. 06315 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 3 ;
4. Fotokopi SHM No. 06316 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 4 ;
5. Fotokopi SHM No. 06317 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 5 ;
6. Fotokopi SHM No. 06318 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 6 ;
7. Fotokopi SHM No. 06319 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 7 ;
8. Fotokopi SHM No. 06320 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 8 ;
9. Fotokopi SHM No. 06321 tanggal 30-9-2015 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) diberi tanda bukti T.III - 9 ;
10. Fotokopi Surat KAPOLRESTABES Medan kepada Kepala BPN Kota Medan Perihal Blokir SHM No. 5673 tanggal 8-4-2014 a.n Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) yang telah dipecah menjadi 8 buah SHM Nomor 06314, 06315, 06316, 06317, 06318, 06319, 06320, 06321, tanggal 30-9-2015
..... diberi tanda bukti T.III-10 ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan saksi yang bersumpah menurut agama yang dianutnya dan keterangan saksi termuat dalam berita acara persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi Rino Irawan ST., ST.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai agen yang menawarkan objek perkara tanah milik Turut Tergugat kepada Penggugat, kemudian terjadi jual beli ;
- Bahwa bukti hak objek perkara Sertifikat Hak Milik atas nama Ernitawati / Turut Tergugat ;
- Bahwa sewaktu melihat lokasi tanah objek perkara ada bangunan rumah tempat tinggal yang dihuni oleh adik Ernawati;
- Bahwa jual beli objek perkara dihadapan notaris dan sudah dibayar lunas;
- Bahwa ditanah perkara Penggugat membangun rumah rencananya 8 (delapan) pintu, 4 (empat) pintu tahap penyelesaian sudah 80 % ada teguran menyuruh menghentikan pembangunan sekitar akhir 2015;
- Bahwa saat ini dilokasi tanah objek perkara ada berdiri 4 (empat) pintu rumah yang dikuasi oleh Penggugat dan oleh Penggugat rumah tersebut disewakannya;
- Bahwa 8 (delapan) pintu rumah tidak dapat dibangun karena pemblokiran oleh Tergugat I terkait kepemilikan tanah objek perkara;
- Bahwa saksi pernah memasarkan menjualkan rumah yang dibangun Penggugat namun tidak bisa karena telah diblokir di Badan Pertanahan Nasional oleh Lurah ;
- Bahwa sekitar bulan tujuh atau delapan 2015 ada Plank diatas tanah objek sengketa : TANAH INI MILIK ABI KUSNO;
- Bahwa Turut Tergugat/sdri. Ernitawati pernah di Laporkan oleh Penggugat/Abi Kusno ke Kepolisian dan saat ini perkara sudah sampai di Pengadilan Negeri Medan ;

2. Saksi Ade Muzni R

- Bahwa saksi bertetangga dengan Turut Tergugat dan rumah saksi dekat dengan tanah objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek perkara adalah milik Turut Tergugat yang diperolehnya dari neneknya;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 1980 ditanah objek perkara ada sayuran yang ditanamin oleh nenek Turut Tergugat dan sekitar tahun 1990 diatas tanah objek perkara dibangun gudang oleh Turut Tergugat dan bangunan rumah tempat tinggal yang dihuni oleh adik Turut Tergugat;

Halaman 56 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan saksi tidak tahu Tergugat I sebagai pemilik tanah objek perkara;
- Bahwa Turut Tergugat/Ernitawati ada masalah pidana tentang kepemilikan atas tanah objek sengketa dan sudah disidangkan di Pengadilan Negeri Medan
- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap tanah objek sengketa ada blokir dan pernah di pasang Plank diatas tanah objek sengketa dengan bahasa TANAH INI MILIK ABI KUSNO ;

3. Saksi Sumarno

- Bahwa saksi adalah Kepala tukang yang membuat bangunan rumah diatas tanah objek perkara;
- Bahwa perjanjian saksi dengan Penggugat dengan sistim pemborongan pembangunan ;
- Bahwa saksi pertama sekali melihat lokasi tanah objek perkara disana ada bangunan rumah tempat tinggal dan ada bangunan gudang perabot kayu milik Turut Tergugat / Ernawati ;
- Bahwa saksi sudah membangun 4 (empat) pintu rumah diatas tanah objek perkara dari 8 (delapan) pintu yang direncanakan, mulai pengerjaan pembangunan rumah sejak bulan Agustus 2015;
- Bahwa pada awalnya pembangun tidak ada yang mengganggu dan menghalangi baru kemudian saat kondisi bangunan selesai 80% baru ada yang menyuruh menghentikan pembangunan ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh pekerja sewaktu ada seseorang datang melakukan pelarangan untuk bekerja dan mengaku tanah objek sengketa adalah miliknya ;
- Bahwa saksi melihat diatas tanah perkara ada plank : tanah ini milik Abi Kusno, namun plank itu tidak ada algi, dan saksi tidak tahu siapa yang mencabut dan membuangnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan saksi setelah bersumpah menurut agama dan keyalinanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi Drs. H.Aminullah Batubara

- Bahwa saksi adalah lurah di Kelurahan Gedung Johor dari tahun 1995 s/d 2004;
- Bahwa saksi tidak tahu letak lokasi tanah objek perkara;



- Bahwa saksi dipanggil polisi sebagai saksi dan keterangan saksi menjelaskan bahwa saksi tidak pernah menandatangani surat jual beli antara Ernitawati dengan Saudah ;
- Bahwa saksi sebagai Lurah, maka ketika tanah diajukan permohonan pensertifikan maka Lurah ikut menyetujui karena Lurah adalah bagian dari panitia A;
- Bahwa saksi tidak pernah membubuhkan tanda tangan didalam Jual Beli tanah perkara antara Turut Tergugat/Ernitawati dengan Sdri Saodah tertanggal 13 Desember 1986 dan diketahui oleh Lurah Gedung Johor tanggal 2 Maret 2005, an. Drs. Aminullah, bahwa pada saat itu saksi tidak lagi menjabat sebagai Lurah ;

2. Saksi Mariman

- Bahwa saksi adalah sebagai Kepling di Lingkungan III;
- Bahwa dulu ada pemekaran Lingkungan III dan Lingkungan I dan saksi adalah Kepling di wilayah terletak tanah objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek perkara adalah milik Penggugat/Abi Kusno yang dibeli dari Hj Syamsiar dengan luas 960 M2 berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dan Kuasa Nomor 15 tertanggal 09 Agustus 1993 sedangkan Syamsiar beli dari Tirto Purnomo;
- Bahwa saksi tidak ikut waktu jual beli tersebut namun Abikusno pernah menjumpai saksi untuk melihat lokasi tanah objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi adapun Turut Tergugat hanya menumpang ditanah objek perkara;
- Bahwa bangunan diatas tanah objek perkara dibangun tahun 1990 an;

3.Saksi Syafruddin Ilyas

- Bahwa saksi adalah anak kandung dari Hj Syamsiar;
- Bahwa Hj Syamsiar sebagai pemilik tanah perkara ;
- Bahwa saksi sebagai kuasa dari Syamsiar yang menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I / Abi Kusno pada tahun 1993 dilaksanakan dihadapan Notaris;
- Bahwa saksi setelah jual beli tersebut saksi menunjukkan tanah dimaksud kepada Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah jual beli tersebut saksi tidak mengetahui lagi kondisi tanah objek perkara dan baru sekarang ini Tergugat I menyatakan di atas tanah objek perkara ada rumah dibangun orang lain yaitu Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah perkara yang terletak di Gedung Johor seluas 960 M2 kepada pihak lain, selain kepada Tergugat I / Drs. Abi Kusno ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti ;

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan objek perkara telah dilaksanakan sidang komisi pada hari Jumat tanggal 23 Februari 2017 sebagaimana berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan kesimpulan/konklusi mohon putusan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan maka segala sesuatu yang termasuk dalam berita acara persidangan adalah satu kesatuan dengan putusan a quo dipertimbangkan ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan Dalam Konvensi tentang eksepsi dan jawaban Dalam Pokok Perkara sekaligus gugatan Dalam Rekonvensi, maka majelis terlebih dulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan II tersebut ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I mendalilkan :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan : bahwa Penggugat sebagai Pembeli dengan Turut Tergugat sebagai Penjual sesuai dengan Akta No.57 dan

Halaman 59 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Jual No.58 yang dibuat dihadapan Notaris Hartini Hia SH,Mkn tertanggal 29 Juni 2015 bukti P.3 tidak menarik dan/atau mengikut sertakan Notaris sebagai Pihak Berperkara telah mengandung cacat plurium litis consortium ;

Menimbang, bahwa yang bertanggungjawab atas klausul dalam Akta Notaris adalah para pihak yang mengikatkan diri tidak menjadi tanggungjawab Notaris sebagai Pejabat ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada halaman 5 (lima) point 9 menyebutkan alas hak kepemilikan dari Tergugat I adalah berupa Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang dikeluarkan oleh Camat Medan Johor (bukti TT-1) dan Akta Pelepasan HAK dan Kuasa Nomor : 15 tanggal 09 Agustus 1993 yang diperbuat dihadapan Notaris Syahril Sofyan (Bukti TT-2), maka Camat Medan Johor serta Notaris Syahril Sofyan harus diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa pengakuan Penggugat atas alas hak Tergugat I merupakan beban bukti bagi Tergugat I maka merupakan bagian pokok perkara apakah berakibat hukum suatu gugatan menjadi kurang pihak (**plurium litis consortium**);

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut dalil eksepsi inkasu demi hukum ditolak ;

2. Gugatan Penggugat Prematur

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I, bahwa alasan Penggugat berdasarkan pemblokiran terhadap tanah objek perkara terkait dengan Laporan Polisi Nomor :STTLP/3295/K/XI/2015/SPKT RESTA MEDAN tanggal 26 Nopember 2015 telah sampai dalam tahap persidangan di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor : 3058/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama Terdakwa Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) dan untuk Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (pegawai Tergugat III) dengan Register Perkara Nomor : 3172/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama Robert Silalahi, masih dalam proses hukum pidana yang masih belum mempunyai kekuatan hukum tetap, mala sudah seharusnya dan sewajarnya gugatan Penggugat ini diajukan setelah

Halaman 60 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



status hukum dari Turut Tergugat dalam perkara a quo mempunyai status hukum untuk itu. Berdasarkan hal tersebut gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah masih premature. Maka untuk keadilan dan kepastian hukum sangat berdasar hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat Premature dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard).

Menimbang, bahwa dalil eksepsi a quo merupakan bagian pokok perkara, maka dalil eksepsi inkasu demi hukum ditolak ;

3. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Mengandung Cacat Formil Dalam Bentuk Obscuur Libel

Bahwa ditinjau dari segi teknis dan substansial, perumusan Posita maupun Petitum yang dikemukakan Penggugat seperti yang tercantum dalam gugatannya, nyata-nyata sangat kabur dan tidak jelas sehingga tidak memenuhi **asas een duidelijk en bepalde conclusie**, yakni Penggugat tidak jelas dan pasti apa yang didalilkan oleh Penggugat seperti yang dijelaskan dibawah ini :

➤ Tidak Jelas Objek Sengketa

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan gugatannya bahwasanya Penggugat adalah merupakan pemilik sah atas tanah seluas 867 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat hak milik No.5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara 26.5 M berbatas dengan Gg Eka Tanjung
- Sebelah Selatan 29.5 M berbatas dengan NIB :01710
- Sebelah Timur 31 M berbatas dengan Jl. Eka Warni VII
- Sebelah Barat 31.5 berbatas dengan NIB :02624 ;

Bahwa tanah yang dilakukan Pengikatan Jual Beli oleh Penggugat dengan Turut Tergugat tidaklah sama dengan luas dan batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat, karena tanah milik Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor :05/18/SKT/1993 yang dikeluarkan oleh Lurah tanggal 5 Agustus 1993, dan Akta Pelepasan Hak dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 yang dikeluarkan oleh Camat medan Johor selaku Pejabat Pembuat Kata Tanah yang kemudian Tergugat I membeli tanah tanah objek sengketa dari Ir Syafruddin Ilyas



selaku Kuasa dari Syamsiar, seluas \pm 960 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan lebar \pm 30 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Yusra Bustami \pm 30 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Panjang \pm 32 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rahim \pm 32 M ;

Bahwa sehubungan dengan tidak samanya luas dan batas-batas yang menjadi objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan objek yang dimiliki oleh Tergugat I, maka oleh karena itu telah terjadi kesalahan objek gugatan dan/atau error in objectio ;

Bahwa sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo, maka Tergugat I mengutip beberapa putusan Mahkamah Agung republic Indonesia sebagai berikut :

Putusan MA-Ri No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979; karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima;

Putusan MA-RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979 : Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Penggugat dalam mengajukan gugatannya telah keliru menarik pihak Tergugat dalam perkara aquo, maka oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut telah mengandung cacat terhadap objek yang digugatnya, sehingga sangat berdasar hukum kiranya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard) ;

➤ Tentang Kualitas Diri Penggugat Kabur (Disqualificatoir Exceptie)

Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat menyebutkan dirinya bertindak selaku pemilik sah atas tanah seluas 867 M2 sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik 5673 atas nama Ernita Wati (turut tergugat) yang kemudian terhadap Sertifikat hak Milik tersebut telah dilakukan pemecahan Sertifikat menjadi 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik yaitu dengan Nomor :

1. SHM No.06314 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
2. SHM No. 06315 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat) ;



3. SHM No. 06316 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
4. SHM No. 06317 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
5. SHM No. 06318 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
6. SHM No. 06319 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
7. SHM No. 06320 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);
8. SHM No. 06321 atas nama Ernita Wati (i.c Turut Tergugat);

Bahwa dalam gugatan Penggugat di dalam perkara a quo halaman 2 (dua) menyatakan telah melakukan Perikatan Jual Beli No.57 dan Surat Kuasa Jual No.58 yang dibuat dihadapan Notarsi Hartini Hia SH,Mkn yang masing-masing tertanggal 29 Juni 2015 ;

Bahwa didalam gugatan Penggugat juga dengan tegas menyatakan memperoleh dengan cara **masih dalam PERIKATAN**, bukan berdasarkan Akta Jual Beli ;

Bahwa untuk terang dan jelasnya perlu Tergugat I jelaskan perbedaan antara Akta Perikatan Jual Beli dengan Akta Jula Beli yaitu sebagai berikut :

Akta Perikatan Jual Beli adalah :PJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual property/tanah miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli.

Sementara Akta Jual Beli adalah :

AJB merupakan akta perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapat petugas yang berwenang.Maksud dari akta otentik adalah suatu dokumen yang dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang dihadapan pejabat yang berwenang menangani akta otentik tersebut (misalnya hakim, notaris, petugas pencatatan sipil), AJB dibuat secara resmi oleh notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).Pembuatan AJB juga sudah diatur oleh Badan Pertanahan. Dan AJB dibuat ketika seluruh pihak baik penjual maupun pembeli sudah selesai melakukan pembayaran seluruh pajak yang diperlukan dalam proses jual beli., Setelah AJB dibuat, pembeli mengajukan balik nama ke kantor pertanahan yang dapat diurus melalui notaries.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehubungan dengan Penggugat adalah merupakan penerima kuasa dari Turut Tergugat, maka dalam hal Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo vide Putusan MA-RI No.42.K/Sip/1974, tanggal 5 Juni 1975 :

Orang yang bertindak sebagai kuasa penjual dalam jual-beli, tidak dapat secara pribadi (tanpa Kuasa Khusus dari Penjual) mengajukan gugatan terhadap pembeli, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dengan demikian Legal Standing (Kedudukan Hukum) Penggugat dalam perkara a quo bukanlah sebagai pemilik, maka dengan demikian Penggugat bukanlah sebagai orang yang berhak untuk mengajukan gugatan untuk itu, maka oleh karena itu sangatlah berdasar hukum kiranya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard) ;

Bahwa yang sangat megelitik hati dari Tergugat I dalam perkara a quo adalah dalam hal penentuan para pihak dalam perkara a quo, memang benar hak dari Penggugat yang menentukan layak atau tidak menggugat seseorang dalam suatu perkara namun ada konsekwensi dari kurang pihak dalam suatu perkara, yaitu dinyatakan tidak dapat diterima suatu gugatan (Niet Onvanklijke Verklaard) ;

Bahwa disamping itu yang menjadi pertanyaan besar bagi Tergugat I adalah ditentukannya Erna Wati (i.c Turut Tergugat) dalam perkara a quo oleh Penggugat, maka sudah seharusnya dan sepantasnyalah Turut Tergugat selaku Tergugat I dalam perkara a quo, kalau lah Penggugat merasa Pembali Yang Beritikad Baik, dan bahkan sudah seharusnya Penggugat melaporkan Turut Tergugat kepada Pihak kepolisian, karena yang melakukan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan suatu kerugian kepada Penggugat adalah Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa segala sesuatunya yang didalilkan Tergugat I merupakan bagian pokok perkara yang harus dibuktikan, maka dalil eksepsi inkasu demi hukum ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan tersebut di atas demi hukum eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak ;

Halaman 64 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Eksepsi Tergugat III :

Menimbang, bahwa sistematika jawaban Tergugat III tidak ada dalil eksepsi, jawaban disusun : I. DALAM POKOK PERKARA, II. DALAM PETITUM. Akan tetapi Dalam Eksepsi : Menerima eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi a quo tidak dipertimbangkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas mendalilkan sebagai pemilik tanah objek perkara berdasarkan jual beli dari Turut Tergugat kepada Penggugat dengan kualitas Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan patut mendapatkan perlindungan hukum, sedangkan Tergugat I, II dan III melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan diri Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata (onrecht matigdaad) dengan kasus posisi sebagai berikut :

1. Bahwa objek perkara sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati bukti P – 1 yang telah dikuasai dan diusahai (membangun rumah) oleh Penggugat berdasarkan jual beli dari Ernita Wati/Turut Tergugat kepada Penggugat tanggal 28 Mei 2015 bukti P – 2 dilanjutkan dengan Akta Perikatan jual beli No. 57 dihadapan Notaris HARTINI HIA SH, M.KN tanggal 29 juni 2015 bukti P – 3 ;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati bukti P – 1 telah dipecah menjadi 8 (delapan) sertifikat untuk dan atas nama Ernita Wati, masing-masing :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 06314 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 108 m², bukti P-5 ;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 06315 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 108 m², bukti P-6
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 06316 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 75 m², bukti P-7
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 06317 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 75 m², bukti P-8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 06318 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 108 m², bukti P-9
- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 06319 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 108 m², bukti P-10
- g. Sertifikat Hak Milik Nomor 06320 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 75 m², bukti P-11
- h. Sertifikat Hak Milik Nomor 06321 / Gedung Johor tertanggal 30 September 2015 luas tanah 75 m², bukti P-12

Dan kedelapan sertifikat tersebut ada pada Penggugat ;

- 3. Bahwa Penggugat memperoleh surat IMB (izin mendirikan bangunan) di tanah objek perkara pada bulan juli 2015 dan Penggugat melakukan pembangunan rumah diatas tanah perkara , akan tetapi datang pegawai dari Kantor Kelurahan Gedung Johor/Tergugat II untuk pemberhentian pembangunan dan telah diblokir pada tanggal 01 Oktober 2015 dan untuk pemblokiran tersebut dilanjutlan oleh Tergugat I pada tanggal 14 Nopember 2015 yang disetujui oleh Tergugat III sehingga Penggugat tidak dapat melanjutkan pembangunan rumah tersebut ;
- 4. Bahwa Tergugat II tidak berwenang atas pemblokiran a quo dan tidak memiliki kewenangan/kapasitas untuk menentukan pemilik tanah yang sah atas tanah objek perkara ;

Menimbang, bahwa bantahan Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai pemilik tanah perkara berdasarkan Akta Penglepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 bukti T.I dan Surat Keterangan Tanah Nomor : 05/18/SKT/1993 tanggal 5 Agustus 1993, dan Akta Pelepasan Hak dan Peneyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980, bahwa Tergugat I membeli tanah tanah objek sengketa dari Ir Syafruddin Ilyas selaku Kuasa dari Syamsiar, seluas \pm 960 M2. Bahwa Penggugat bukanlah Pembeli Yang Beritikad Baik karena Penggugat mengetahui sebelum gugatan a quo didaftar bahwa perbuatan Turut Tergugat dan Roberty Silalahi sudah di laporkan oleh Tergugat I dan perkaranya diproses di Pengadilan Negeri Medan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagai pemilik tanah perkara karena merasa dirugikan telah melakukan tindakan hukum :

Halaman 66 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I sebagai pemilik tanah perkara telah mengagunkan tanah perkara a quo ke Bank, yang terakhir pada Bank Sumut KC Kampung Lalang pada tanggal 22 Juni 2015 ;
2. Bahwa Tergugat I mengajukan untuk pemblokiran atas tanah perkara setelah Tergugat I diberitahu Tergugat II atas perbuatan Penggugat di atas tanah perkara maka Tergugat I membuat laporan pengaduan dengan Laporan Polisi Nomor : 3296/K/XI/2015/SPKT Resta tanggal 27 Nopember 2015, terlapor adalah Turut Tergugat dan Roberty Silalahi dan sampai ke tahap persidangan di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor : 3058/Pid.B/2017/PN.Mdn, atas nama terdakwa Ernita Wati (Turut tergugat) dan Register Perkara Nomor :3172/Pid.B/2017/PN.Mdn atas nama Roberty Silalahi yang merupakan Pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Tergugat III bukti T.I-

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa pemberhentian pembangunan rumah Penggugat di tanah perkara atas permintaan Tergugat I dengan alasan sebagai pemilik tanah perkara dan selanjutnya Tergugat II mengajukan pemblokiran Sertifikat di atas tanah perkara kepada Tergugat III, dan selain itu ada permintaan dari Polrestabes Medan untuk memblokir Sertifikat a quo ;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat III pada pokoknya adalah :

Bahwa Tergugat III membenarkan telah menerbitkan SHM No. 5673 tanggal 8 April 2014 atas nama Ernita Wati kemudian dipecah menjadi 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik tanggal 8 April 2014 seluruhnya atas nama Ernita Wati/Turut Tergugat dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat dan Tergugat I memohon pemblokiran atas SHM a quo atas permintaan dari Tergugat I ;

Menimbang, bahwa jawaban Turut Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat menjual tanah perkara SHM No. 5673 atas nama Ernita Wati tanggal 8 April 2014 kepada Penggugat sesuai dengan Akta Perikatan jual beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual No. 58 29 juni 2015 dengan harga Rp 920. 000.000.- kemudian SHM No. 5673 dipecah menjadi 8 (delapan) SHM tanggal 8 April 2014 seluruhnya atas nama Ernita Wati / Turut Tergugat ;

Halaman 67 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Turut Tergugat Jual beli dengan Penggugat dan pemecahan sertifikat a quo sah menurut hukum dan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa benang merah pokok perselisihan gugatan a quo adalah apakah Penggugat sebagai pemilik sah tanah perkara a quo atau sebaliknya apakah Tergugat I sebagai pemilik sah tanah perkara a quo :

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat : Saksi Rino Irawan ST, Saksi Ade Muzni R dan Saksi Sumarno dan yang diajukan Tergugat I : Saksi Drs. H.Aminullah Batubara, Saksi Mariman dan Saksi Syafruddin Ilyas timbul kontradiksi untuk menentukan hak kepemilikan tanah perkara secara pasti menurut hukum ;

Menimbang, bahwa disisi lain apakah Akta Perikatan jual beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual No. 58 29 juni 2015 antara Penggugat dengan Turut Tergugat telah menimbulkan akibat hukum atas peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut di bawah ini :

Menimbang, bahwa petitum poin 1 gugatan Penggugat : "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya" didasarkan pada pertimbangan atas petitum selebihnya apakah dikabulkan atau ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum poin 2 gugatan Penggugat : Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ; Diperbaiki dan dirubah dengan menghapus dan menggantikan kalimat dan untuk selanjutnya berbunyi sebagai berikut:

Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Perikatan jual beli No. 57 dan Surat Kuasa Jual Nomor : 58 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HARTINI HIA SH, M.KN yang masing-masing bertanggal 29 juni 2015 atas sebidang tanah seluas 867 M2 yang terletak di kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara 26,5 M berbatas dengan Gang Eka Tanjung

Halaman 68 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan 29,5 M berbatas dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 01710
- Sebelah timur 31 M berbatas dengan Jalan Eka Warni VII
- Sebelah Barat 31,5 M berbatas dengan tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02624

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada bagian B. RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA PERDATA UMUM Point 3 dan 4 menyatakan sebagai berikut :

3. Sengketa hak milik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama merupakan kewenangan Pengadilan Agama sepanjang sengketa kepemilikan tersebut timbul akibat dari transaksi pertama yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris dengan pihak lain.

Dalam hal sengketa kepemilikan yang timbul akibat dari transaksi kedua dan seterusnya, maka sengketa kepemilikan tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memutus dan mengadili.

4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa objek perkara a quo adalah sebidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5673 atas nama Ernita Wati (Turut Tergugat) dengan luas tanah 867 M2 bukti P – 1 ;

Menimbang, bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 57 tanggal 29 Juni 2015 bukti P – 3 adalah antara Ny Ernita Wati (Turut Tergugat) Cs sebagai Pihak Pertama/Penjual pemilik tanah dengan SHM 5673 tanggal 5 Maret 2014 (bukti P.1) dengan Tn Azyun Lubis sebagai Pihak Kedua/Pembeli ;

Bahwa dalam bukti P-3 tersebut dinyatakan dengan tegas : bahwa karena syarat-syarat formalitas ketentuan yang tersebut dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan jual beli belum terpenuhi, maka ditegaskan pada Pasal 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 57 tanggal 29 Juni 2015 : Jual Beli atas tanah tersebut diatas akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah syarat-syarat, surat-surat dan atau ketentuan-ketentuan lainnya mengenai jual beli tanah tersebut telah dipenuhi sebagaimana mestinya ;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Jual Nomor 58 tanggal 29 juni 2015 (bukti P-4) dari Ny Ernita Wati Cs kepada Tuan Azyun Lubis khusus guna

Halaman 70 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual dan memindahkan serta menyerahkan baik secara keseluruhan sebahagian-sebahagian (hasil pemecahan) hak-hak atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 5673 tanggal 5 Maret 2014 ;

Menimbang, bahwa merupakan fakta hukum yang terjadi atas tanah perkara ialah terjadi pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 5673 tanggal 5 Maret 2014 menjadi 8 (delapan) sertifikat, masing-masing

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 06314 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² , bukti P – 5 ;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 06315 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² bukti P – 6 ;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 06316 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² bukti P – 7 ;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 06317 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² bukti P – 8 ;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 06318 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² bukti P – 9 ;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 06319 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 108 m² tanda bukti P – 10 ;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 06320 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² bukti P – 11 ;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 06321 tanggal 30 September 2015 atas nama Ernita Wati dengan luas tanah 75 m² bukti P – 12 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap kedelapan sertifikat tersebut sebagai Wajib Pajak adalah Ernita Wati (Turut Tergugat) sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 dan Tahun 2016, masing-masing :

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06314 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati P – 16 ;
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06315 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 17 ;

Halaman 71 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06316 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 18 ;
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06317 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 19 ;
5. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06318 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 20 ;
6. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06319 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 21 ;
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06320 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 22 ;
8. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06321 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 23 ;
9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06314 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 24 ;
10. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06315 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 25 ;
11. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06316 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 26 ;
12. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06317 / Gedung Johor kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 27 ;
13. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06318 kepada Wajib Pajak atas nama Ernita bukti P – 28 ;
14. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06319 kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 29 ;

Halaman 72 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06320 kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 30 ;
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. : 06321 kepada Wajib Pajak atas nama Ernita Wati bukti P – 31 ;

Menimbang, bahwa adanya pembangunan di atas tanah perkara SHM No. 5673 (bukti P-1) adalah berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Nomor : 648/0740 tanggal 13 Juli 2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk pemohon atas nama ERNITA WATI/Turut Tergugat bukti P – 33 dengan keadaan Penggugat sebagai Pengembang dan Sumarno sebagai Pemborong berdasarkan Surat Perjanjian pekerjaan pembuatan rumah type 50 dan tipe 80 tanggal 20 Juli 2015 bukti P – 36 dan bukti P – 37 ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P-35 Print-out Rekening Koran Bank Mandiri dari pegawai notaris atas nama Ika Nora, akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim tidak berhubungan dengan hak kepemilikan atas tanah perkara ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P-34 yaitu Surat Keterangan Nomor : 470/2289/SKET/GJ/2017 dari Lurah Kelurahan Gedung Johor tanggal 04 Desember 2017 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Lurah atas nama EDWIN FAISAL, SH ikut sebagai Panitia A dalam proses penerbitan SHM 5673 an. Ernita Wati (tanah objek perkara) telah memenuhi prosedur yang berlaku dan menyatakan bahwa Ernita Wati telah bertahun-tahun lamanya menguasai fisik tanah, akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim tidak berhubungan dengan hak kepemilikan atas tanah perkara a quo ;

Menimbang, bahwa dengan adanya kegiatan pembangunan rumah di atas tanah perkara yang diketahui oleh Tergugat I atas pemberitahuan Tergugat II maka Tergugat I berkirim surat kepada Ernita Wati / Turut Tergugat Perihal Peringatan (Somasi) bukti P – 15 dan selanjutnya Tergugat I mengajukan laporan pengaduan dengan terlapor atas nama Ernita Wati/Turut Tergugat bukti T.I - 6 dengan tindak lanjut proses penyidikan terhadap Ernita Wati / Turut

Halaman 73 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sudah lengkap bukti T.I - 7 dan Ernita Wati / Turut Tergugat ditetapkan sebagai Tersangka bukti T.I - 8 dan ditingkatkan ke Pengadilan bukti T.I - 9 dengan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tanggal 2 Nopember 2017 untuk pemeriksaan perkara Terdakwa ERNITA WATI bukti T.I - 15 ;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan penyidikan bahwa Surat Kapolrestabes Medan tanggal 7 Juni 2017 kepada Ka BPN Medan perihal Pemblokiran SHM No. 5673 tanggal 8 April 2014 a.n Ernita Wati yang telah dipecah menjadi 8 buah SHM Nomor 06314, 06315, 06316, 06317, 06318, 06319, 06320, 06321, tanggal 30-9-2015 a.n Ernita Wati bukti T.I - 14 ;

Menimbang, bahwa terkait dengan laporan pengaduan Tergugat I tersebut bukti P - 15 yang terkait adalah Terdakwa atas nama ROBERT SILALAH I bukti T.I - 11 telah diproses di Pengadilan Negeri Medan bukti T.I - 12 dengan Surat Dakwaan Tanggal 1 Nopember 2017 bukti T.I - 13, Petikan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Perkara No. 3172/Pid.B/3017/PN.Mdn Putus tanggal 6 Pebruari 2018 a.n Terdakwa ROBERT SILALAH I bukti T.I - 16, Permohonan penerbitan Salinan Putusan Perkara No. 3172/Pid.B/3017/PN.Mdn. bukti T.I - 17, dan Salinan Putusan No. 3172/Pid.B/3017/PN.Mdn a.n Terdakwa ROBERT SILALAH I bukti T.I - 18 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam bantahannya menyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah perkara berdasarkan AKTE PELEPASAN HAK DAN KUASA No. 15 Tanggal 09 Agustus 1993 atas tanah perkara dari Insinyur SYAFRUDDIN ILYAS yang bertindak berdasarkan akte KUASA JUAL tanggal 30 Juli 1993 dibuat dalam minut dihadapan Notaris sebagai kuasa mewakili Nyonya Hajjah SYAMSIAR sebagai penjual kepada pembeli Doktoransus ABI KUSNO/Tergugat I bukti T.I - 4 yang didasarkan kepada Surat Keterangan Tanah No. 2869 tanggal 23 Juni 1993 atas tanah perkara bukti T.I - 2 dan Surat Keterangan Lurah Gunung Johor No. 05/18/SKT/1993 tgl 05 Agustus 1993 a.n H. SYAMSIAR menerangkan tanah perkara dikuasai dan dimiliki H. SYAMSIAR bukti T.I - 3 dengan alas hak Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor : 55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 yang dikeluarkan oleh Camat Medan Johor, yaitu jual beli tanah perkara dari Tirta Purmono/penjual kepada H. Syamsiar bukti T.I - 1 ;

Halaman 74 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn



Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah perkara maka tanah perkara dengan AKTE PELEPASAN HAK DAN KUASA No. 15 Tanggal 09 Agustus 1993 bukti T.I – 4 menjadi agunan sebagaimana tersebut dalam PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dari PT BANK SUMUT bukti T.I - 10 ;

Menimbang, bahwa terkait dengan laporan pengaduan Tergugat I bukti T.I - 6 maka Tergugat II dengan suratnya No. 648/1818 tanggal Oktober 2015 perihal pemblokiran Sertifikat a,n Ernita Wati SHM Nomor 06314, 06315, 06316, 06317, 06318, 06319, 06320, 06321, tanggal 30-9-2015 menerangkan bahwa tanah tersebut bukan kepunyaan Ernita Wati, akan tetapi sebenarnya kepunyaan Drs Abi Kusno / ic Tergugat I sesuai dengan Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor :55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 dan AKTE PELEPASAN HAK DAN KUASA No. 15 Tanggal 09 Agustus 1993 bukti T.I - 5 ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas terkait dengan dalil gugatan Penggugat atas Akta Perikatan Jual Beli No. 57 tanggal 29 Juni 2015 bukti P – 3 belum sempurna karena syarat-syarat formalitas ketentuan yang tersebut dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan jual beli belum terpenuhi, yang ditegaskan pada Pasal 2 bukti P – 3 : Jual Beli atas tanah tersebut diatas akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah syarat-syarat, surat-surat dan atau ketentuan-ketentuan lainnya mengenai jual beli tanah tersebut telah dipenuhi sebagaimana mestinya dan Surat Kuasa Jual Nomor 58 tanggal 29 juni 2015 (bukti P-4) terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5673 tanggal 5 Maret 2014 yang terjadi adalah pemecahan sertifikat menjadi 8 (delapan) sertifikat atas nama Ernita Wati/Turut Tergugat, tegasnya bukan atas nama Penggugat, Tergugat bukan atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut menurut hukum belum sah jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat, maka demi hukum petitum 2 (dua) gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2 (dua) gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima, maka petitum selebihnya gugatan Penggugat tidak dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat demi hukum dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa demi hukum Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka dibebani membayar biaya perkara ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Konvensi menjadi Penggugat Dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa demi hukum Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa gugatan dalam rekonvensi sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam konvensi diambil alih menjadi satu kesatuan pertimbangan hukum dalam rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat dalam Rekonvensi mendalilkan Penggugat Dalam Rekonvensi dr/Tergugat I Dalam Konvensi ada memiliki sebidang tanah seluas \pm 960 M2 yang terletak di Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Akta Penglepasan Dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi Nomor : 55/GJ/MJ/1980 tanggal 19 Maret 1980 bukti T.I - 1 ;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah mengemukakan pertimbangan hukum Dalam Pokok Perkara diatas sekaligus merupakan pertimbangan hukum Dalam Rekonvensi khususnya tentang hak kepemilikan atas tanah perkara a quo ;

Menimbang, bahwa Dalam Pokok Perkara telah dipertimbangkan tentang tanah perkara a quo selain gugatan Penggugat Dalam Konvensi

Halaman 76 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata Turut Tergugat bukti P-1 adalah pihak yang berkapasitas akan tetapi Dalam Rekonvensi tidak ditarik sebagai pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut demi hukum gugatan dalam rekonvensi tidak dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Dalam Rekonvensi tentang biaya perkara dinyatakan nihil ;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan peraturan lain yang berlaku :

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan dalam rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Membebani biaya perkara kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi selama pemeriksaan perkara di tingkat pertama ditaksir sebesar Rp.4.036.000,00 (empat juta tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Rabu tanggal 7 Maret 2018 oleh kami Ferry Sormin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhd. Ali Tarigan, S.H., dan H. Irwan Effendi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 8 September 2017 Nomor 504/Pdt.G/2017/PN Mdn putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **14 Maret 2018** oleh Hakim

Halaman 77 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua tersebut didampingi Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Enny Reswita, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat I, kuasa hukum Tergugat II, kuasa hukum Turut Tergugat dan tidak dihadiri Tergugat III.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Muhd. Ali Tarigan, SH.,

Ferry Sormin, SH., MH.,

H. Irwan Effendi, SH., MH.,

Panitera Pengganti,

Enny Reswita, SH.,

Perincian Biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2.	Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
3.	Ongkos Panggilan	: Rp.3.400.000,-
4.	Pemeriksaan Setempat	: Rp. 500.000,-
5.	Sumpah	: Rp. 20.000,-
6.	Materai	: Rp. 6.000,-
7.	Redaksi	: Rp. 5.000,-

Jumlah

Rp.4.036.000,00 (empat juta tiga puluh enam ribu rupiah).

Halaman 78 dari 78
Putusan No.504/Pdt.G/2017/PN Mdn