



PUTUSAN

Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **STEPHEN CHANDRA HARRIS**, bertempat tinggal di Jalan S.Parman No.207 Medan RT.007, RW.008, kelurahan Petisah Tengah, kecamatan Medan Petisah, kota Medan ,sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**
2. **HUSAINY**, bertempat tinggal di Metal VI No.34 Lingk XIX RT.-, RW.-, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**; Dalam hal ini masing masing memberi kuasa kepada : 1. Abdul Majid Hutagaol, SH, 2. Eliya Sari, SH, (Advokat Magang) dari Kantor Advokat/Pengacara & Penasihat Hukum, beralamat Kantor di Jalan Riau No.4 Medan, Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Nopember 2018
3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, beralamat di Jalan Jenderal Besar A.H. Nasution No.17, Pangkalan Masyhur, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara, 20143 , Dengan ini memberi Kuasa kepada Husnen, jabatan Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 189/SK.12.71/X/208 tanggal 08 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Turut Tergugat ;**

Lawan:

JIMMY CHANDRA ALIAS ZIMMY CHANDRA, berkedudukan di Japos Graha Lestari Blok A. V No.11 RT.009/ RW.008, kelurahan Jurangmangu Barat, kecamatan Pondok Aren, kota Tangerang Selatan, provinsi Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sahat Marulitua Ambarita, SH.,MH beralamat di Jalan Margaguna Raya, Plaza 5 Blok D20, Pondok Indah, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus No.0018/SK/KHSMA

Halaman 1 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



//2019 tanggal 18 Januari 2019 selanjutnya disebut sebagai

Terbanding semula **Penggugat**

Pengadilan tinggi tersebut ;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 515/Pdt/2020/PT MDN tanggal 24 Oktober 2019 dan tanggal 06 Januari 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 5515/Pdt/2019/PT MDN tanggal 25 Oktober 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
3. Penetapan Majelis Hakim Tinggi Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN tanggal 25 Oktober 2019 tentang Penetapan hari Persidangan
4. ;Berkas perkara dan Salinan Putusan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2019 dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 24 September 2018 dalam Register Nomor 633/Pdt.G /2018/PN Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Penggugat Adalah Anak Kandung Dari Alm. Hassan Chandra Cheong Berdasarkan Surat Keterangan No: 842/Sk/Ptix/2014 Yang Dikeluarkan Oleh Kelurahan Petisah Tengah.

1. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli dan Penjerahan Hak Nomor 11 tertanggal 08 September 1972 yang dibuat dihadapan Walter Siregar, Sarjana Hukum, Notaris di Medan dan bertalian dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tertanggal 15 September 1992 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 302/PDT/1993/PT.MDN tertanggal 05 Oktober 1993 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1420 K/PDT/1994 tertanggal 18 Maret 1997 Jo Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tertanggal 01 Juli 1992 Jo Penetapan Eksekusi Nomor 11/Eks/2002/339/Pdt.G/1991/PN.Mdn. tertanggal 01 Maret 2002 Maka berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Alm.Hassan Chandra Cheong adalah pemilik mutlak dan sah secara hukum atas 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak:

Halaman 2 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 seluas 89.643 M2 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 02.01.17.01.01825 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.002.009-0293.0 terletak di propinsi Sumatera Utara, kota Medan, kecamatan Medan Deli, kelurahan Tanjung Mulia, Jalan Toll (Belmera) dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Tol Balmera
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah memakai Sertifikat Hak Milik No. 173
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Tol Balmera
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah persil Kejaksaan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 seluas 12.916 M2 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 02.01.17.01.01824 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.006.009-0175.0 terletak di propinsi Sumatera Utara, kota Medan, kecamatan Medan Deli, kelurahan Tanjung Mulia, Jalan Toll (Belmera) dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah milik Gustam Hutapea;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Tol Balmera;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Perbatasan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah persil Kejaksaan;**dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia untuk selanjutnya disebut sebagai objek tanah terperkara];**

Bahwa, Alm.Hassan Chandra Cheong telah meninggal dunia pada tanggal 9 Oktober 2007 sebagaimana diterangkan dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 858/2007 tertanggal 22 Oktober 2007, hal mana selama hidupnya hanya memiliki 1 (satu) orang istri yang bernama Almh. Eny Mulyo Mao yang juga telah meninggal dunia pada tahun 2010 sebagaimana diterangkan dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 880/U/Mdn/2010 tertanggal 20 Agustus 2010 serta memiliki 7 (tujuh) orang anak sebagaimana termuat pada Surat Keterangan Nomor 842/SK/PT/IX/2014 tertanggal 24 September

Halaman 3 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



2014 yang bernama Ely Chandra, Stephen Chandra Harris (TERGUGAT I), Eddie Chandra, Freddy Chandra, Jimmy Chandra (Penggugat), Killy Chandra dan (David Chandra telah meninggal dunia);

B. Penggugat Telah Menyerahkan Uang Pembelian Tanah Milik Alm. Hassan Chandra Cheong (Ayah Penggugat) Sesuai Kwitansi Tertanggal 28 Agustus 2003 Sebesar Rp. 4.500.000.000,- (Empat Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) Secara Terang Dan Tunai Kepada Alm. Hassan Chandra Cheong.

3. Bahwa, sekitar tahun 1998 Alm.Hassan Chandra Cheong mulai mengalami keterpurukan dalam usahanya, sehingga rumah dan tanah-tanah yang diagunkan ke Bank (Kreditur) akan di sita oleh Bank (Kreditur), hal mana terhadap masalah yang sedang di alami oleh Alm.Hassan Chandra Cheong tersebut tidak ada pihak keluarga yang menawarkan bantuan kepada Alm.Hassan Chandra Cheong. Oleh karena itu, sebagai anak, Penggugat menawarkan bantuan kepada Alm.Hassan Chandra Cheong, dengan cara Penggugat akan membeli 2 (dua) bidang tanah milik Alm.Hassan Chandra Cheong dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], yang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmera, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait, sehingga dari uang penjualan tersebut dapat melunasi utang Alm.Hassan Chandra Cheong kepada Bank (Kreditur);
4. Bahwa, pada tanggal 28 Agustus 2003, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Alm.Hassan Chandra Cheong selaku Penjual **telah melakukan transaksi jual beli secara tunai dan terang atas”** 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], **yang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmera, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II;**
5. Bahwa, terhadap transaksi jual beli secara tunai dan terang antara Penggugat dengan Alm.Hassan Chandra Cheong sebagaimana termuat pada posita angka 4 (empat) di atas telah sepakat dengan harga sebesar Rp.4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah), dan telah dibayar lunas, tunai seketika dan terang seluruhnya oleh Penggugat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm.Hassan Chandra Cheong, sebagaimana bukti kwitansi yang ditandatangani Alm.Hassan Chandra Cheong di kota Medan tanggal 28 Agustus 2003;

6. Bahwa, Alm.Hassan Chandra Cheong telah menerima pembayaran dari Penggugat, kemudian Alm.Hassan Chandra Cheong telah menyerahkan objek bidang tanah tersebut kepada Penggugat beserta surat bukti kepemilikan hak atas bidang tanah dan Kartu Tanda Penduduk milik Alm.Hassan Chandra Cheong kepada Penggugat, agar pengurusan surat-suratnya di urus oleh Penggugat, selaku demikian sesungguhnya secara nyata telah terjadi peralihan hak dari Alm.Hassan Chandra Cheong kepada Penggugat, atau dengan kata lain transaksi jual beli tersebut sah menurut hukum dan Penggugat adalah pembeli beritikad baik, karenanya haruslah dilindungi haknya. *Selaku demikian mohon kepada Hakim pemeriksa dalam perkara a quo menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Alm.Hassan Chandra Cheong terhadap 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], yang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmera, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan kota Medan adalah **Sah Menurut Hukum**;*

7. Bahwa, transaksi jual beli objek a quo telah terjadi secara terang dan tunai, hal mana Penggugat telah melakukan pembayaran lunas dan Alm.Hassan Chandra Cheong telah menyerahkan objek a quo secara sukarela kepada Penggugat beserta bukti kepemilikannya, selaku demikian beralasan bagi Hakim pemeriksa dalam perkara a quo menyatakan "2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], yang sekarang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmerah, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan kota Medan adalah **Sah Menjadi Milik Penggugat Atas Dasar Jual Beli**";

C. Penggugat Sudah Berusaha Untuk Mengurus Proses Baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia Dan Sertifikat Hak Milik

Halaman 5 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Nomor 1055/Tanjung Mulia Tetapi Tertunda Karena Kurangnya Syarat-Syarat Dan Tanah Masih Dalam Sita Jaminan Dari Pengadilan Negeri Medan

8. Bahwa, Penggugat senyatanya telah beberapa kali mencoba untuk mengurus proses baliknama sertifikat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak berhasil dan sering tertunda karena setiap Penggugat ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan AJB, selalu ada syarat yang kurang lengkap, pajak yang belum dibayar, sita yang belum di angkat dari pengadilan serta syarat-syarat lainnya, hal ini dikarenakan bidang-bidang tanah tersebut dahulu sempat berperkara di Pengadilan sehingga proses balik namanya lebih rumit dari bidang tanah biasanya;
- Adapun kesulitan-kesulitan tersebut juga dikarenakan Penggugat tidak mengetahui dan mengerti hukum pertanahan, yang mana apabila di berikan kuasa kepada orang lain, Penggugat sangat tidak percaya karena di kota Medan sangat banyak oknum-oknum yang suka menjual-belikan tanah orang lain dengan cara curang dan melanggar hukum;
- Ditambah lagi kesibukan Penggugat di Jakarta mengakibatkan Penggugat tidak bisa berlama-lama di kota Medan dan kondisi dari Alm.Hassan Chandra Cheong sering sakit-sakitan, mengakibatkan Penggugat menjadi tidak enak hati untuk meminta Alm.Hassan Chandra Cheong mengurus proses baliknama Sertifikat Hak Milik (SHM) *a quo* tersebut menjadi atas nama Penggugat;

D. Tergugat I Dan Tergugat II Telah Mempunyai Niat Jahat Dan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Membuat Nama Palsu Serta Tanda Tangan Palsu Untuk Membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia Dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia Menjadi Atas Nama Tergugat I Dan Tergugat II

9. Bahwa, tanpa sepengetahuan dari Penggugat, ternyata pada tanggal 22 Desember 2003, terdapat Surat Kuasa Nomor 40 tertanggal 22 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Syafil Warman selaku Notaris di kota Medan, yang mana dalam kuasa tersebut tercatat Alm.Hassan Chandra Cheong memberikan kuasa kepada Henry Tjandra khusus untuk menjual, memindahkan dan atau menyerahkan kepada siapa saja yang bersedia membeli objek tanah terperkara yakni 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia];



10. Bahwa, awalnya Penggugat tidak mengetahui siapa orang yang bernama Henry Tjandra tersebut, akan tetapi setelah diselidiki dari KTP dan Kartu Keluarganya, maka Penggugat mengetahui Henry Tjandra adalah orang yang sama dengan **Stephen Chandra Harris (Tergugat I)**. Hal ini dapat dilihat dari alamat pada KTP dan Kartu Keluarga atas nama Henry Tjandra yang beralamat dan bertempat tinggal di alamat yang sama;
11. Bahwa, **Tergugat I** tidak pernah mengubah namanya secara sah dimata hukum dari **Stephen Chandra Harris (Tergugat I)** menjadi Henry Tjandra, hal ini terbukti dari Surat Keterangan dari Lurah Petisah Tengah Nomor 608/SK/PT/VI/2013 tertanggal 18 Juni 2013 dan Surat Keterangan dari Lurah Petisah Tengah Nomor 842/SK/PT/IX/2014 tertanggal 23 September 2014 serta gugatan yang pernah diajukan oleh TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor 717/Pdt.G/2012/PN.Mdn juga menggunakan nama **Stephen Chandra Harris (Tergugat I)**. Oleh karena itu Penggugat menduga Identitas yang digunakan oleh **Stephen Chandra Harris (Tergugat I)** dengan nama Henry Tjandra sudah sangat jelas adalah identitas yang palsu dan cacat hukum;
12. Bahwa, dikarenakan Alm.Hassan Chandra Cheong selaku pemberi kuasa sudah meninggal dunia pada tahun 2007 dan Identitas yang digunakan oleh TERGUGAT I selaku penerima kuasa adalah palsu. **Selaku demikian sangat beralasan bagi Hakim pemeriksa dalam perkara aquo menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kuasa Nomor 40 tertanggal 22 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Syafil Warman selaku Notaris di kota Medan dan segala surat-surat yang didasari atau turunan atau perubahannya karena berasal dari surat yang cacat hukum;**
13. Bahwa, tanpa sepengetahuan dari Penggugat juga, pada tanggal 06 Oktober 2007 ternyata telah terjadi Pengikatan Jual Beli Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan, yang pada intinya memuat adanya perjanjian antara Alm.Hassan Chandra Cheong selaku Pihak Pertama akan menjual 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia] kepada **Stephen Chandra Harris (Tergugat I) alias Henry Tjandra dan Husainy (Tergugat II)**;
14. Bahwa, Penggugat menduga selain menggunakan identitas palsu, tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II juga secara bersama-sama merekayasa atau



melakukan tipu muslihat pada cap jempol dari Alm.Hassan Chandra Cheong yang digunakan pada akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan tersebut, oleh karena itu penggunaan cap jempol tersebut mengandung unsur cacat hukum karena adanya unsur pemaksaan dan atau tipu muslihat. Karena berdasarkan keterangan saksi-saksi yang akan Penggugat hadirkan di muka persidangan pada saat pembuktian, akan dengan tegas menyatakan keadaan Alm.Hassan Chandra Cheong sedang sakit parah/lumpuh total sehingga tidak sadarkan diri, hal mana keadaan sakit keras/lumpuh total ini sudah dialami Alm.Hassan Chandra Cheong sejak 6 (enam) bulan yang lalu yakni sekitar bulan Mei 2007. Oleh karena itu bagaimana mungkin Alm.Hassan Chandra Cheong dengan sadar membubuhkan cap jempol/tanda tangan sedangkan keadaan dari Alm.Hassan Chandra Cheong sedang sakit keras dan tidak sadarkan diri;

Perlu Penggugat pertegas pada perkara *a quo*, bahwasannya Alm.Hassan Chandra Cheong bukanlah orang yang buta huruf dan tidak bisa tanda tangan, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya tanda tangan Alm.Hassan Chandra Cheong pada KTP asli milik Alm.Hassan Chandra Cheong. Oleh karena itu telah sangat jelaslah cap jempol yang ada di 6 akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 patut diduga bukan cap jempol dari Alm.Hassan Chandra Cheong, walaupun itu cap jempol dari Alm.Hassan Chandra Cheong, sudah pasti dibuatkan dengan tidak dalam keadaan sadar dan tidak atas kehendak sendiri karena adanya unsur pemaksaan atau tipu muslihat;

Bahwa, senyatanya Sertifikat asli tanah pada perkara *a quo* dan KTP asli milik Alm.Hassan Chandra Cheong telah diberikan kepada Penggugat sebagai jaminan untuk Penggugat agar tanah tersebut tidak dapat dijual kepada pihak lain dan hanya milik dari Penggugat. Akan tetapi Sertifikat asli tanah pada perkara *a quo* dan KTP asli tersebut telah hilang atau ada yang mengambil dari berkas yang ditinggalkan Penggugat di Medan;

E. Tergugat I Dan Tergugat II Mengetahui Adanya Sita Jaminan Terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia Dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia Dari Pengadilan Negeri Medan

15. Bahwa, Penggugat juga menemukan bagian cacat hukum lainnya pada akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan, hal mana pada Pasal 4 huruf (a) akta tersebut menyatakan: "PIHAK



PERTAMA dengan ini menjamin dan menanggung PIHAK KEDUA bahwa benar adanya hak-hak PIHAK PERTAMA atas tanah tersebut dan sahnya bukti kepemilikan tanah dan TIDAK BERSANGKUT SUATU PERKARA, SITAAN dan beban..."

Bahwa, perlu Penggugat pertegas di tahun 2007 pada 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia] masih berada dalam Sita Jaminan sebagaimana termuat pada Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No.339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tertanggal 01 Juli 1992 *Jo.* Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Medan No.339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tertanggal 30 Juni 1992;

16. Bahwa, pada akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan disebutkan adanya pembayaran sejumlah uang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Alm.Hassan Chandra Cheong, akan tetapi Penggugat tidak menemukan adanya harta peninggalan dari Alm.Hassan Chandra Cheong yang bertambah, karena 3 (tiga) hari setelah dibuatkannya akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan, Alm.Hassan Chandra Cheong meninggal dunia di tanggal 9 Oktober 2007. **Maka hal ini sangat jelas merupakan fakta hukum yang membuktikan tidak adanya pembayaran sejumlah uang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Alm.Hassan Chandra Cheong;**
17. Bahwa, tanpa sepengetahuan dari Penggugat, pada tanggal 30 April 2013, Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama menggunakan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang cacat hukum tersebut, untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 yang keduanya dibuat di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Medan;
18. Bahwa, Penggugat harus tegaskan kembali pada perkara *a quo*, Alm.Hassan Chandra Cheong telah meninggal dunia pada tanggal 09 Oktober 2007 sebagaimana diterangkan dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 858/2007 tertanggal 22 Oktober 2007. Oleh karena itu seharusnya kuasa jual yang diberikan oleh Alm.Hassan Chandra Cheong pada akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat

Halaman 9 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan juga seharusnya sudah tidak berlaku lagi dan berakhir di tanggal 09 Oktober 2007.

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang tidak mengakui dan tidak memberlakukan Surat Kuasa mutlak secara khusus untuk tanah, maka dari itu, Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 yang keduanya dibuat di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Medan juga merupakan akta yang mengandung unsur cacat hukum;

19. Bahwa, terhadap Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 yang keduanya dibuat berdasarkan pada Pengikatan Jual Beli yang sangat banyak cacat hukumnya. Kembali Penggugat juga menemukan bagian cacat hukum pada Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013, hal mana pada Pasal 2 akta-akta tersebut menyatakan: *"Pihak Pertama menjamin bahwa obyek jual beli tersebut di atas Tidak Tersangkut Suatu Sengketa, Bebas Dari Sitaan,"*

Bahwa, seperti yang telah dijelaskan Penggugat di atas, hal mana di tahun 2007 pada 2 (dua) bidang tanah dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia] masih berada dalam Sita Jaminan sebagaimana termuat pada Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No.339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tertanggal 01 Juli 1992 Jo. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Medan No.339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tertanggal 30 Juni 1992;

20. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II sejak dahulu juga dengan secara sadar dan bersama-sama mengetahui adanya Sita Jaminan pada 2 (dua) bidang tanah dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia]. Oleh karena itu pada tanggal 01 Mei 2013 TERGUGAT II dengan menggunakan identitas palsu yakni menggunakan nama Henry Tjandra dan mengaku selaku anak dan ahli waris dari Alm.Hassan Chandra Cheong mengajukan Surat Pengangkatan Sita Jaminan dalam perkara No.339/Pdt.G/1991/PN.Mdn;
21. Bahwa, terhadap surat permohonan yang menggunakan identitas palsu tersebut, Pengadilan Negeri Medan mengeluarkan Penetapan No.339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tertanggal 27 Mei 2013 dan Berita Acara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengangkatan /Pencabutan Sita Jaminan (*Otheffen Beslag*) No.339/Pdt.G/1991/PN.Mdn, yang pada pokoknya mengabulkan pengangkatan sita jaminan tersebut.

22. Bahwa, dikarenakan sudah tidak adanya sita jaminan pada 2 (dua) bidang tanah dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], lebih lanjut Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama mengajukan permohonan balik nama di Badan Pertanahan Nasional kota Medan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 yang keduanya dibuat tertanggal 30 April 2013 di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Medan, sehingga 2 (dua) bidang tanah dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia saat ini menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
23. Bahwa, dikarenakan senyatanya tanah tersebut sejak tanggal 28 Agustus 2003 adalah tanah dari Penggugat, oleh karena itu yang berhak menjual, menyewakan atau melakukan proses balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional kota Medan adalah Penggugat;
24. Bahwa, rangkaian tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah Penggugat jabarkan di atas merupakan suatu rangkaian fakta hukum yang telah dengan sengaja bertujuan untuk mengambil alih kekuasaan atas 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia dengan cara-cara yang melanggar hukum yakni diantaranya dengan pemalsuan surat-surat dan tipu musliat, telah mengakibatkan kerugian yang sangat nyata bagi diri Penggugat, karena Penggugat menjadi kesulitan untuk mengelola dan mengurus bidang-bidang tanah pada perkara *a quo*. Oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, **mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;**
25. Bahwa, berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang telah diuraikan oleh Penggugat di atas, yakni mulai dari adanya pemalsuan-pemalsuan identitas, adanya pemaksaan atau tipu musliat terkait cap jempol pada Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan, adanya tipu muslihat terkait status bidang tanah yang sedang dalam sita jaminan, tidak adanya ditemukan pembayaran kepada Alm.Hassan Chandra Cheong

Halaman 11 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



serta tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak (karena haknya telah beralih kepada Penggugat). **Maka sangat beralasan menurut hukum bagi Hakim pemeriksa dalam perkara a quo menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan tertanggal 06 Oktober 2007 karena mengandung unsur cacat hukum, rekayasa dan intrik;**

26. Bahwa, dikarenakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan. **Maka sangat beralasan menurut hukum bagi Hakim pemeriksa dalam perkara a quo menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala surat-surat yang didasari atau turunan dan perubahan dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan tertanggal 06 Oktober 2007 karena berasal dari akta yang mengandung unsur cacat hukum, rekayasa dan intrik;**

27. Bahwa, Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 tertanggal 30 April 2013 yang keduanya dibuat di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Medan merupakan Akta yang mengandung unsur cacat hukum, rekayasa hukum dan intrik dikarenakan Pembeli dan Penjual adalah orang yang sama, yakni Tergugat I dan Tergugat II bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual pada waktu yang sama;

28. Bahwa, dikarenakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan dan segala surat-surat yang didasari atau turunan dan perubahan dari Akta tersebut. **Maka sangat beralasan menurut hukum bagi Hakim pemeriksa dalam perkara a quo menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 tertanggal 30 April 2013 yang keduanya dibuat di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Medan karena berasal dari akta yang mengandung unsur cacat hukum, rekayasa hukum dan intrik;**

29. Bahwa, dikarenakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 06 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota



Medan, Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 tertanggal 30 April 2013 yang keduanya dibuat di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dikota Medan karena berasal dari akta yang mengandung **unsur cacat hukum, intrik dan rekayasa hukum**. Hal mana surat-surat tersebut adalah dasar yang digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat pada perkara *a quo* menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II. **Maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa agar memerintahkan Turut TERGUGAT I mencoret nama Tergugat I dan Tergugat II pada 2 (dua) bidang tanah perkara *a quo* yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia;**

30. Bahwa, dikarenakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Alm.Hassan Chandra Cheong terhadap 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], yang sekarang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmerah, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara tercatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan kota Medan adalah SAH MENURUT HUKUM. **Maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa agar menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah secara hukum atas 2 (dua) bidang tanah perkara *a quo* dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia] dan memerintahkan semua orang yang menduduki tanah tersebut untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Penggugat;**

31. Bahwa, dikarenakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Alm.Hassan Chandra Cheong terhadap 2 (dua) bidang tanah dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], adalah SAH MENURUT HUKUM dan **Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah secara hukum. Maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa agar memerintahkan Turut TERGUGAT I menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia pada perkara *a quo* atas nama Penggugat;**



32. Bahwa, akibat dari rangkaian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat tersebut di atas, nyata-nyata telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik materiil maupun immateriil, dalam kesempatan ini Penggugat memohon kepada Hakim Yang Mulia agar **menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian secara tunai dan seketika, yang diperinci sebagai berikut :**
- **Kerugian Materiil yakni Biaya yang harus dikeluarkan Penggugat untuk berupaya menyelesaikan permasalahan ini, kerugian dikarenakan Penggugat tidak dapat menjual/mengusahakan/mengelola bidang-bidang tanah yakni sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah);**
 - **Kerugian Immateriil terkait tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan membentuk opini publik cenderung negatif terhadap Penggugat, oleh karena itu nama baik Penggugat menjadi tercemar, bahkan keadaan psikologi Penggugat menjadi tertekan dan stress. Maka ganti kerugian Immateriil adalah sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);**
33. Bahwa, agar terhindarnya dari upaya-upaya Tergugat I dan Tergugat II yang mengulur-ulur waktu, maka dalam kesempatan ini Penggugat memohon agar Hakim Yang Mulia berkenan **menghukum dan memerintahkan agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per-hari keterlambatannya di dalam menjalankan putusan a quo;**
34. Bahwa, dikarenakan saat ini 2 (dua) bidang tanah dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia] tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sangat rentan terhadap obyek perkara a quo disalahgunakan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak lain yang mendapat kuasa atasnya selama proses perkara ini masih berjalan, maka Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan dalam putusan provisinya **memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, Turut TERGUGAT I, dan atau siapapun yang mendapat hak atasnya untuk tidak melakukan penyemprotan/pemasangan plang dijual, pengalihan hak (jual-beli, lelang, sewa, gadai atau hibah) atau tindakan apapun atas objek perkara a quo tersebut tanpa persetujuan dari Penggugat sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan**



hukum tetap dalam perkara *a quo*, serta mohon diletakkan sita jaminan/sita persamaan atas obyek *aquo*;

F. Permohonan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

35. Kami merujuk pada butir 4 huruf a dan b Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisisionil, yaitu :

"Selanjutnya Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu **Ketua Pengadilan Negeri**, Ketua Pengadilan Agama, **para Hakim Pengadilan Negeri** dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

a. **Permohonan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dapat dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;**

b. Permohonan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sdah pasti dan tidak dibantah

36. Bahwa, agar dapat terlaksananya asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah, serta dapat terhindarnya kerugian yang dapat muncul dikemudian hari dirasakan oleh Penggugat, maka mohon kepada hakim pemeriksa **menyatakan terhadap putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski *Tergugat I* dan *Tergugat II* mengajukan upaya hukum (*banding, verset, kasasi*);**

37. Bahwa, ditariknya pihak Turut TERGUGAT I di dalam perkara *a quo* adalah guna tertibnya hukum dan tidak kurangnya pihak, dan agar tidak membantu peralihan hak (*lelang, Jual Beli, Sewa dan Gadai*) terhadap objek bidang tanah dan bangunan milik Penggugat sampai dengan adanya putusan yang bersifat final dan mengikat, selaku demikian mohon pula kepada Hakim Yang Mulia ***menghukum dan memerintahkan Turut TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo terutama dalam hal tidak membantu proses peralihan hak (lelang, Jual Beli, Sewa dan Gadai) terhadap objek perkara aquo sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara aquo;***

38. Bahwa, oleh karena gugatan ini telah didasari dengan bukti-bukti yang kuat dan otentik karenanya beralasan bagi hakim yang mulia pemeriksa perkara *a quo* dapat berkenan ***mengabulkan gugatan untuk seluruhnya dan terhadap Tergugat I dan Tergugat II patutlah dibebankan pula untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum.***



39. Bahwa, terkait petitem gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar menyatakan transaksi jual beli sah menurut hukum, melakukan proses balik nama atas dasar **asas kepastian, keadilan dan kemanfaatan**, mohon dibandingkan pula putusan-putusan hakim/pengadilan yang memiliki nilai "Landmark Decision", perkara sejenis, diantaranya sebagai berikut :

a. *Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung No. 189/PDT.G/2008/PN.BDG, tanggal 09 Desember 2008 (telah berkekuatan hukum tetap) dalam perkara gugatan dengan pihak Penggugat (Ukun), melawan pihak Tergugat (Supardi Wijaya, dkk), yang pada pokoknya amar putusannya menyatakan:*

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan transaksi jual beli atas tanah di atasnya berdiri rumah kayu berlantai batu antara Penggugat dengan Tergugat I Cq. Tergugat II yang dahulu setempat terletak dan dikenal Blok Kebon Jukut, Desa Lingkungan Merdeka, Kecamatan Bandung Wetan, Wilayah Cibeunying, Kotamadya Bandung, Propinsi Jawa Barat, sekarang dikenal Gang Kebon Karet Nomor 30/5C RT.001, RW.08, kelurahan Babakan Ciamis, kecamatan Sumur Bandung, kota Bandung (asal persil konversi Kahir IV No.593,Seb), luas tanah 198 M2 (seratus sembilan puluh delapan meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 545 Gambar Situasi Nomor 242 tahun 1979 atas nama Dany Gunawan adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan tanah dan rumah Sertifikat Hak Milik No.545 tersebut di atas adalah sah milik Penggugat;
- Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan ini untuk memproses balik nama Sertifikat Nomor 545 atas nama Dany Gunawan (Tergugat II) kepada UKUN (Penggugat);
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

b. *Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung No.152/PDT/G/2013/PN.BDG, tanggal 29 Oktober 2013 (telah berkekuatan hukum tetap) dalam perkara gugatan dengan pihak Penggugat (AMIDA SRIWIANTI SARBINI, S.ST), melawan pihak Tergugat (Vegi Lazuardi, dkk), yang pada pokoknya amar putusannya menyatakan:*

- Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;
- Menyatakan transaksi jual beli sebidang tanah di atasnya berdiri rumah batu yang setempat terletak terletak dan dikenal di Kamp. Bumi Panyileukan B4, No.8, RT.002/RW.002, Kel. Cipadung Kidul,



Kec. Panyileukan Kota Bandung, sebagaimana SHM dahulu No.704, sekarang SHM No.1455/Cipadung Kidul, tercatat di Kantor Pertanahan Kota Bandung dahulu atas nama Sudhars Sudrajat, sekarang atas nama Sri Nurhayati dan Valda Bimantara (anak dibawah umur), antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) adalah sah menurut hukum;

- *Menyatakan sebidang tanah diatasnya berdiri rumah batu yang setempat terletak dan dikenal di Kamp. Bumi Panyileukan B4,No.8, RT.002/RW.002, Kel. Cipadung Kidul, Kec. Panyileukan Kota Bandung, sebagaimana SHM dahulu No.704, sekarang SHM No.1455/Cipadung Kidul, tercatat di Kantor Pertanahan Kota Bandung dahulu atas nama Sudhars Sudrajat, sekarang atas nama Sri Nurhayati dan Valda Bimantara (anak dibawah umur), luas tanah 86M2 tersebut adalah sah milik Penggugat;*
- *Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan ini untuk memproses balik nama Sertifikat No.1455/Cipadung Kidul kota Bandung, dahulu atas nama Sudhars Sudrajat, sekarang atas nama Sri Nurhayati dan Valda Bimantara kepada Amida Sriwianti Sarbini, S.ST (Penggugat);*
- *Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;*

c. Putusan Pengadilan Negeri Garut No.36/PDT/G/2014/PN.GRT, tanggal 06 Januari 2015, (telah berkekuatan hukum tetap) dalam perkara gugatan dengan pihak Penggugat (Neneng Nurlela), melawan pihak Tergugat (Entin Fatimah), yang pada pokoknya amar putusannya menyatakan:

- *Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek;*
- *Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 30 Mei 1995, terhadap sebuah rumah RSS type 21 berikut tanah seluas 10 (sepuluh) tumpak yang terletak di Perumahan Bumi Abdi Negara I Nomor : 129 Kampung Cidadap, desa Sindanggalih, kecamatan Karangpawitan, kabupaten Garut;*
- *Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebuah rumah RSS type 21 berikut tanah seluas 10 (sepuluh) tumpak yang terletak di Perumahan Bumi Abdi Negara I*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 129 Kampung Cidap, desa Sindanggalih, kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

d. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.613/PDT/G/2015/PN.DPS, tanggal 02 Februari 2016, (telah berkekuatan hukum tetap) dalam perkara gugatan dengan pihak Penggugat (Rubiharto), melawan pihak TERGUGAT (Ir.Ketut Sudana Astawa Lembut), yang pada pokoknya amar putusannya menyatakan:

- Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek;

- Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 280 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No:5341/desa Kerobokan, yang sekarang terletak dan dikenal di Jl. Raya Muding, Gang Pandan No. 18, kelurahan Kerobokan, kecamatan Kuta Utara, kabupaten Badung, provinsi Bali, tercatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas nama Ir.Ketut Sudana Astawa Lembut adalah Sah Menurut Hukum;

- Menyatakan sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No:5341/desa Kerobokan, seluas 280 M2, yang sekarang terletak dan dikenal di Jl. Raya Muding, Gang Pandan No. 18, kelurahan Kerobokan, kecamatan Kuta Utara, kabupaten Badung, provinsi Bali, tercatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Badung adalah Sah Menjadi Milik Penggugat Atas Dasar Jual Beli Dengan Bukti Kwitansi;

- Menghukum dan memerintahkan pihak Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) patuh dan taat pada putusan ini, yaitu untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) aquo yang awalnya atas nama Tergugat (Ir.Ketut Sudana Astawa Lembut) menjadi atas nama Penggugat (Rubiharto);

(Sumber : Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, putusan.mahkamahagung.go.id);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, serta Asas Keadilan dan Kepatutan dengan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, maka Penggugat selaku subyek hukum Pencari Keadilan mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili memberi putusan sebagai berikut :

Halaman 18 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Dalam Provisi

“Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak atasnya untuk tidak melakukan penyemprotan/ pemasangan plang dijual, pengalihan hak (jual-beli, lelang, sewa, gadai atau hibah) atau tindakan apapun atas objek perkara aquo tersebut, tanpa persetujuan dari Penggugat sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

Dalam Pokok Perkara

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Alm.Hassan Chandra Cheong terhadap 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], yang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmerah, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan kota Medan adalah Sah Menurut Hukum;
4. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], yang sekarang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmerah, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan kota Medan adalah Sah Menjadi Milik Penggugat Atas Dasar Jual Beli”;
5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kuasa Nomor 40 tertanggal 22 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Syafil Warman selaku Notaris di kota Medan dan segala surat-surat yang didasari atau turunan atau perubahannya karena berasal dari surat yang cacat hukum;
6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana



Hukum selaku Notaris di kota Medan tertanggal 06 Oktober 2007 karena mengandung unsur cacat hukum;

7. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala surat-surat yang didasari atau turunan dan perubahan dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan tertanggal 06 Oktober 2007 karena berasal dari akta yang mengandung unsur cacat hukum;
8. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 tertanggal 30 April 2013 yang keduanya dibuat di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Medan karena berasal dari akta yang mengandung unsur cacat hukum;
9. Memerintahkan Turut TERGUGAT I mencoret nama Tergugat I dan Tergugat II pada 2 (dua) bidang tanah perkara *a quo* yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia;
10. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah secara hukum atas 2 (dua) bidang tanah perkara *a quo* dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia] dan memerintahkan semua orang yang menduduki tanah tersebut untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
11. Memerintahkan Turut Tergugat I menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia pada perkara *a quo* atas nama Penggugat;
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian secara tunai dan seketika, yang diperinci sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil yakni Biaya yang harus dikeluarkan Penggugat untuk berupaya menyelesaikan permasalahan ini, kerugian dikarenakan Penggugat tidak dapat menjual/ mengusahakan/mengelola bidang-bidang tanah yakni sebesar Rp.150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah);
 - Kerugian Immateriil terkait tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan membentuk opini publik cenderung negatif terhadap Penggugat, oleh karena itu nama baik Penggugat menjadi tercemar, bahkan keadaan psikologi Penggugat menjadi tertekan dan stress. Maka ganti kerugian Immateriil adalah sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);



13. Menghukum dan memerintahkan agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per-hari keterlambatannya di dalam menjalankan putusan *a quo*;
14. Menyatakan terhadap putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum (banding, vaset, kasasi);
15. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo* terutama dalam hal tidak membantu proses peralihan hak (lelang, Jual Beli, Sewa dan Gadai) terhadap objek perkara *a quo* sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*;
16. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

Atau SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat, pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I.-----DALAM EKSEPSI

1.-----Penggugat telah salah dan keliru menggugat dan membuat nama Tergugat I.

-----Bahwa Penggugat telah salah dan tidak benar membuat dan mencantumkan dalam Gugatannya menulis Stephen Chandra Harris, sebab nama Tergugat I yang sebenarnya adalah Henry Tjandra, nama Tergugat I yang sebenarnya adalah Henry Tjandra, dalam hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk RI Propinsi Sumatera Utara Kota Medan dengan NIK. 1271190503480001;

-----Bahwa disamping Kartu Tanda Penduduk Kota Medan tersebut nama Tergugat I yang benar adalah Henry Tjandra adalah Surat Pencatatan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/4/Kep/12/1966 tanggal 1968, dan Kartu Keluarga No. 1271192802070004 tanggal 6 Desember 2016 serta Surat Keterangan No. W2.AHU2.AH.06.02-486 dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Kantor Wilayah Sumatera Utara Balai Harta Peninggalan Medan;

--Bahwa di dalam Surat Pengikatan Jual Beli No. 7 dan No. 8, serta nama Pemilik Sertifikat Hak Milik No. 1054 dan 1055 nama Tergugat adalah Henry Tjandra dengan demikian Penggugat membuat dan

Halaman 21 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



mencantumkan nama Tergugat I Stephen Chandra Harris adalah telah salah dan tidak tepat karena nama Tergugat I yang benar adalah Henry Tjandra maka oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak benar dan tidak tepat sasaran Gugatannya, oleh karena itu Tergugat I memohon ke hadapan Hakim Yang Mulia agar menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2.-----Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

-----Bahwa merupakan salah satu klasifikasi Gugatan Error in Persona, akibat hak yang ditimbulkan yaitu Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu Gugatan dikwalifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2.1.---Bahwa setelah Tergugat-Tergugat teliti Gugatan Penggugat pada Petitum No. 5 halaman 13 pada Gugatan Penggugat tentang membatalkan Surat Kuasa No. 40 tanggal 22 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Syafril Warman selaku Notaris di Kota Medan, ternyata tidak menyangkutkan sebagai Pihak atau Tergugat yang semestinya untuk membatalkan Akta Notaris semestinya Notarisnya harus dijadikan sebagai Pihak tergugat artinya bila Pembuat Akte atau Notaris tidak diikutkan sebagai Pihak mengakibatkan dikwalifikasi mengandung cacat formil, oleh karena itu **gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);**

2.2. Pada Petitum No. 6 Gugatan-Gugatan Penggugat menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H. selaku Notaris di Medan tanggal 6 Oktober 2007 karena mengandung unsur cacat hukum;

Bahwa, semestinya Pembuat Akta yaitu Notaris Martua Simanjuntak, S.H. harus digugat atau dibuat sebagai pihak dalam Perkara ini, maka karena Pembuat Akta pengikatan Jual Beli No. 10 ini tidak diikutsertakan sebagai pihak mengakibatkan dikwalifikasi mengandung cacat formil, oleh karena itu Gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2.3. Bahwa demikian juga halnya dengan Akta Jual Beli no. 17/2013 dan Akta Jual Beli No. 18/2013 yang dibuat dihadapan Lindawani Girsang, S.H., ternyata tidak diikutsertakan oleh Penggugat sebagai pihak berperkara, sehingga kurangnya pihak dalam perkara ini, semestinya Notaris Lindawani Girsang, S.H. harus digugat sebagai



pihak tergugat, maka sehubungan Notaris Lindawani Girsang, S.H. tidak digugat atau dibuat sebagai pihak maka Gugatan ini tidak lengkap, mengakibatkan dikualifikasi sebagai cacat formil, oleh karena itu Gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

II.-----DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I dan II membantah dan menyanggah isi Gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali ada beberapa hal yang para Tergugat akui secara tegas dalam Jawaban ini :

A.- Penggugat Adalah Anak Kandung Dari Almarhum Hasan Chandra Cheong Berdasarkan Surat Keterangan No. 842/Sk/Ptix/2014 Yang Dikeluarkan Oleh Kelurahan Petisah Tengah

1. Bahwa, bagi golongan orang Tionghoa yang membuat keterangan Ahli Waris bukanlah kelurahan Petisah Tengah artinya yang mengeluarkan keterangan Ahli Waris bagi orang Tionghoa (Cina) adalah Notaris atau Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Sumatera Utara Balai Harta Peninggalan Medan. Oleh karena itu Surat Keterangan Ahli Waris berdasarkan Keterangan No. 842/SK/PTIX/2014 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Petisah Tengah Tidak Sah Dan Tidak Berlaku Menurut Hukum;
2. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 339/Pdt.G/1991/PN-Mdn tanggal 15 September 1992 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 302/Pdt/1993/PT.Mdn Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1420K/PDt/1994 tanggal 18 Maret 1997 dan Sita Jaminan No. 339/Pdt.G/1991/PN-Mdn dan Sita ini telah dicabut /diangkat oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Mei 2013, sesuai dengan Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan (Otheffe Beslag) No. 339/Pdt.G/1991/PN-Mdn tanggal 27 Mei 2013, bahwa benar berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 11/Eks/2002/339/Pdt.G/1991/PN-Mdn tanggal 1 Maret 2002 maka benar berdasarkan fakta hukum tersebut Almarhum Hasan Chandra Cheong adalah Pemilik Mutlak dan Sah secara hukum atas 2 (dua) bidang dengan alas hak :
 - a. **Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 seluas 89.643 M² dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 02.01.17.01.01825 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT**

Halaman 23 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PBB) 12.75.090.002.009-0293.0 terletak di propinsi Sumatera Utara, kota Medan, kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, Jalan Toll (Belmera) dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang menjadi atas nama Tergugat I Dan Tergugat II dengan batas - batas sebagai berikut:

- **Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Tol Balmera**
- **Sebelah Selatan berbatas dengan tanah memakai Sertipikat Hak Milik No. 173**
- **Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Tol Balmera**
- **Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah persil**

Kejaksanaan

b. **Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia** yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal **21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985** seluas **12.916 M²** dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) **02.01.17.01.01824** dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) **12.75.090.006.009-0175.0** terletak di provinsi Sumatera Utara, kota Medan, kecamatan Medan. Deli, kelurahan Tanjung Mulia, Jalan Toll (Belmera) dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang menjadi atas nama **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara berbatas dengan Tanah milik Gustam Hutapea;**
- **Sebelah Selatan berbatas dengan. Jalan Tol Balmera;**
- **Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Perbatasan;**
- **Sebelah Selatan berbatas dengan tanah persil Kejaksanaan;**

Bahwa atas 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia dan Hak Milik No. 1055/Tg. Mulia disebutkan diatas milik Almarhum Hasan Chandra Cheong semasa hidupnya yaitu pada tanggal 6 Otkober 2007 telah membuat Perikatan Jual Beli pada tanggal 6 Oktober 2007 No. 10 dihadapan Martua Simanjuntak, S.H. Notaris di Medan kepada Henry Tjandra (Tergugat I) dan Husainy (Tergugat II);

Bahwa berdasarkan Perikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H. Notaris di Medan dengan Pasal 8 (delapan) telah memberi Kuasa kepada pihak kedua Henry Tjandra dengan Hak Substitusi baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak untuk memindahkan kepada orang lain kuasa mana tidak dapat dicabut atau dibatalkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perikatan ini dan kuasa ini tidak akan berakhir

Halaman 24 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Maka berdasarkan perikatan jual beli tersebut diatas telah dibuat Akta Jual Beli No. 17/2013 dan Akta Jual Beli No. 18/2013 yang dibuat dihadapan Lindawati Girsang, SH pada tanggal 30 April 2013 Notaris di Medan.

Bahwa, dengan demikian tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia dan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1055 secara hak telah sah milik Tergugat I Henry Tjandra dan Husainy yang diwakili/mengenai hak warisannya yaitu Salmah dan Sri Wahyuni (Tergugat II);

Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan Sertipikat Hak Milik No. 1055 tersebut diatas dibalik nama menjadi atas nama : 1 . Henry Tjandra dan Husainy dengan demikian berdasarkan Jual Beli tersebut diatas adalah Pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi oleh Undang-Undang;

Bahwa benar Almarhum Hasan Chandra Cheong telah meninggal dunia pada tanggal 9 Oktober 2007 benar mempunyai istri hanya 1 (satu) orang yang bernama Almarhumah ENY MULYA MAO juga telah meninggal dunia pada tahun 2010. Serta memiliki 7 orang anak, akan tetapi nama Tergugat I bukanlah STEPHEN CHANDRA HARRIS akan tetapi yang benar adalah Henry Tjandra;

B.-----Tidak Benar Penggugat Telah Menyerahkan Uang Pembelian Tanah Milik Alm. Hasan Chandra Cheong (Ayah Penggugat) Sesuai Dengan Kwitansi Tertanggal 28 Agustus 2003 Sebesar Rp. 4.500.000.000,- (Empat Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Secara Terang Dan Tunai Kepada Alm. Hasan Chandra Cheong

3. Tergugat membantah dengan Keras bahwa Penggugat akan membeli 2 (dua) bidang tanah milik Almarhum Hasan Chandra Cheong dengan cara Penggugat akan membeli terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tg. Mulia yang terletak di Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara , sehingga uang penjualan tersebut dapat melunasi utang Almarhum Hasan Chandra Cheong ke Bank (Kreditur);

4.-----Bahwa tidak benar Penggugat mengetahui hutang Hasan Chandra Cheong karena Penggugat telah 30 (tiga puluh) tahun Tidak Berada di Medan, alasan Penggugat tersebut adalah bohong belaka;

5.-----Bahwa tidak benar tanggal 28 Agustus 2003 Penggugat mengaku selaku Pembeli dengan Almarhum Hasan Chandra Cheong telah



melakukan transaksi Jual Beli secara tunai dan terang atas 2 (dua) bidang tanah dengan alas Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia dan SERTIPIKAT Hak Milik No. 1055/Tg. Mulia yang terletak dan dikenal di Jalan Tol Belmerah, Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, dokumen tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang atas nama Tergugat II;

6.---Bahwa dalil Penggugat terhadap transaksi Jual Beli secara tunai dan terang antara Penggugat dengan Almarhum Hasan Chandra Cheongsebagai termuat pada Posita angka 3 diatas telah sepakat dengan harga sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dan tidak benar dibayar lunas;

Penggugat hanya mendalilkan bukti kwitansi yang ditandatangani Almarhum Hasan Chandra Cheongdi Kota Medan tanggal 28 Agustus 2003;

Bahwa kwitansi Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) yang didalilkan oleh Penggugat Tidak Benar dan Tidak Patut, karena orang tua Tergugat I baik orang tua perempuan maupun Bapak tidak pernah menceritakan hal ini kepada Tergugat I;

Bahwa secara hukum Jual Beli terhadap tanah tidak boleh dan tidak sah dengan kwitansi saja, karena Jual Beli tanah haruslah pakai surat yaitu Jual Beli Tanah dan harus dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka oleh karena itu secara hukum Jual Beli hanya dengan kwitansi saja apalagi kwitansi itu palsu dan **tidak sah**;

Bahwa tidak benar surat-surat bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah terperkara ada ditangan Penggugat, yang pasti surat-surat bukti-bukti kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan Sertipikat Hak Milik No. 1055 beserta asal usul kepemilikan Maruli Sirait ada ditangan Tergugat I dan Tergugat II, sebagai Tergugat I dan Tergugat II uraikan diatas Sertipikat tersebut telah dibalik nama atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

Oleh karena itu, dalil Penggugat mengatakan tanah dengan Sertipikat No. 1054 dan Sertipikat No. 1055 berada ditangan Penggugat adalah hisapan jempol belaka.

Maka oleh karena itu Penggugat yang mengaku Pembeli beritikad baik adalah tidak benar sama sekali, oleh sebab itu alasan-alasan atau dalil-dalil Penggugat dimohonkan kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolaknya;



Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) baris terakhir telah mengaku tanah sertipikat No. 1054/ Tg Mulia dan Sertipikat No. 1055 dahulu terdaftar atas nama Maruli Sirait sedangkan tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Pertanahan Nasional RI Kota Pertanahan Kota Medan adalah sah menurut hukum;

7.-----Bahwa sebagaimana Tergugat I dan Tergugat II uraikan diatas, transaksi Jual Beli aquo tidak sesuai dengan Peraturan Jual Beli karena tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka harus dinyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Alm. Hasan Chandra Cheong tidak sah menurut hukum oleh karena itu Posita dalil Penggugat patut di tolak seluruhnya;

C. Penggugat Mendalihkan Sudah Berusaha Untuk Mengurus Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia Dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia Tetapi Tertunda Karena Kurangnya Syarat-Syarat Dan Tanah Masih Dalam Sita Jaminan Dari Pengadilan Negeri Di Medan

8.---Bahwa dalil Penggugat telah beberapa kali mencoba untuk mengurus proses balik nama Sertipikat menjadi atas nama Penggugat, sudah pasti Tidak Bisa, sebab dengan kwitansi saja Tidak Boleh, dan tidak mempunyai dasar hukum, hal ini menunjukkan alasan Penggugat mengatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik adalah TIDAK BENAR; Bahwa alasan Penggugat tidak mempunyai lagi hukum dengan mengatakan tidak mengerti hukum, sebab hal ini semua adalah dikarenakan alasan Penggugat tidak mempunyai prosedur hukum, sudah pasti dengan hanya kwitansi saja BUKANLAH ALAS HAK;

D.- Penggugat Mengalaskan Atau Menyatakan Dalam Posita Gugatannya Bahwa Tergugat I Dan Tergugat li Mempunyai Niat Jahat Dan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Membuat Nama Palsu Serta Tanda Tangan Palsu Untuk Membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia Dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tg. Mulia Menjadi Atas Nama Tergugat I Dan Tergugat li

9.-----Bahwa tanah terperkara Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia dan Hak Milik No. 1055 adalah tercatat atau tanah tersebut adalah Hak Kepunyaan Alm. Hasan Chandra Cheong, pada masa itu Alm. Hasan Chandra Cheong dan Ibu Penggugat dan Tergugat masih hidup, maka untuk bertindak dalam hukum atau untuk menjual haknya tidak perlu diketahui oleh Penggugat, oleh karena itu haknya Alm. Hasan Chandra Cheong beserta Ibu untuk membuat Surat Kuasa Jual maupun untuk



menjual haknya tidak ada dasar hukum atau pun alasan hukum Alm. Hasan Chandra Cheong untuk membuat Kuasa, maupun Jual Beli kepada siapapun saja harus diketahui oleh Penggugat, oleh karena itu alasan ini harus dikesampingkan;

10.-----Bahwa Penggugat hanya berpura-pura mengatakan Henry Tjandra tidak Penggugat kenal hal ini adalah bohong belaka, walaupun Penggugat telah 30 (tiga puluh) tahun tidak pernah di Medan lagi dan Tidak Pernah Pulang Ke Medan;

11.- Bahwa berdasarkan ganti nama yang Tergugat I uraikan diatas dalam Eksepsi, nama Tergugat I adalah Henry Tjandra bukan Stephen Chandra Harris dengan demikian di Kartu Tanda Penduduk nama Tergugat I adalah Henry Tjandra;

12.---Bahwa Surat Kuasa yang diuraikan oleh Penggugat telah mempunyai dasar hukum, tidak benar Surat Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris orangnya sudah meninggal dibuat surat kuasa oleh Syafril Warman oleh karena itu semestinya Penggugat harus menggugat Syafril Warman dan harus terlebih dahulu mengajukan pidana terhadap Notaris Syafril Warman terhadap Akte Notaris yang dibuatnya, oleh karena itu alasan Posita Gugatan ini patut untuk dikesampingkan;

13.---Bahwa benar tanggal 6 Oktober 2007 telah dibuat akte perikatan Jual beli No. 10 Tanggal 6 Oktober 2007 dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H. Notaris di Medan yang intinya membuat adanya Perjanjian antara Alm. Hasan Chandra Cheongselaku Pihak pertama yang akan menjual 2 (dua) bidang tanah dengan alas Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia dan Sertipikat Hak mllik No. 1055/Tg. Mulia kepada Henry Tjandra (Tergugat I) dan Husainy (Tergugat II) hal ini adalah BENAR;

14.----Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak benar menggunakan identitas palsu dan tidak benar melakukan tipu muslihat pada cap jempol Alm. Hasan Chandra Cheongsebab pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H. di Medan, sebab pada waktu pembuatan Akte tersebut Alm. Hasan Chandra Cheongmendatangi /datang ke Kantor Notaris beserta Ibu Eny Mulya Mao (istri Hasan Chandra Cheong);

Adapun hanya cap jempol yang dibubuhkan oleh Alm. Hasan Chandra Cheongdikarenakan tangannya telah menggemetar dan kaku tidak dapat menandatangani hal ini akan Tergugat I buktikan dengan keterangan dokter dan cap jempol yang dibubuhkan Alm. Hasan Chandra Cheongdi depan Martua Simanjuntak, S.H. Notaris di Medan. Oleh karena itu tidak



ada mengandung unsur cacat hukum dan TIDAK ADA PEMAKSAAN dan atau tipu muslihat;

Bahwa tidak benar pada saat itu keadaan Alm. Hasan Chandra Cheongsakit parah/ lumpuh total hingga tidak mungkin dapat datang ke Kantor Notaris yang didampingi oleh istrinya karena istri Hasan Chandra Cheongyaitu Ibu kandung Tergugat I telah ikut menyetujui Akta Perikatan jual beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 dan ikut menandatangani serta membubuhkan cap jempol karena bila hal ini ada rekayasa tidak mungkin Ibu Kandung Tergugat I membubuhkan tanda tangan dan cap jempol, sebab Pembeli tanah tersebut diatas ada orang lain pihak ketiga selaku pembeli;

Bahwa benar Alm. Hasan Chandra Cheongbukan buta huruf akan tetapi pada akhir-akhir tersebut ada penyakit pada tangannya disebabkan Alm. Hasan Chandra Cheong mengidap penyakit : 1. IHD (Penyakit Jantung II Skemik), dengan alat jantung yang dipasang secara permanen, 2. Osteopenia (mendekati Osteoporosis) sejak bulan Maret 2016 maka dengan gangguan jantung kepada Hasan Chandra Cheongmenyebabkan tangan menggemetar dan kaku tidak dapat membubuhi tanda tangan, akan tetapi cara berpikir Alm. Hasan Chandra Cheongtetap baik dan normal, oleh karena itu Akta Perikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 dibuat dalam keadaan SADAR dan benar-benar dibuat atas kehendak Alm. Hasan Chandra Cheongbeserta istrinya Almh. ENY MULYA MAO;

E.-----Tidak Benar Tergugat I Dan Tergugat II Mengetahui Adanya Sita Jaminan Terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia Dan Sertipikat No. 1055/Tg. Mulia Dari Pengadilan Negeri Medan

15.- Bahwa benar Pihak Pertama menjamin dan menanggung Pihak Kedua bahwa benar adanya hak-hak Pertama tersbut dan sahnya kepemilikan tanah, hal ini terbukti berdasarkan Akte Jual Beli dan Penyerahan Akte No. 11 dari Tuan Maruli Sirait, Pegawai Perkebunan Medan Estate bertempat tinggal di Medan Jalan Mesjid No. 26 Medan. Hak-hak atas tanah Hak Milik No. 171 terletak di Kampung Tg. Mulia, Kecamatan Labuhan Deli Kab. Deli Serdang Akte Jual Beli dan Penyerahan ini dibuat dihadapan Walter Siregar, Notaris di Medan tanggal 8 September 1982 pastinya Jual Beli dan penyerahan hak No. 11 tanggal 8 September 1982 yang dibuat dihadapan Walter Siregar, Notaris di Medan;

Bahwa dasar kepemilikan yang Tergugat uraikan diatas berkaitan dengan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 339/Pdt.G/1991/PN-Mdn tanggal 15 September 1992;

-----Putusan Pengadilan Tinggi di Medan No. 302/Pdt/1993/PT.Mdn tanggal 5 Oktober 1993;

--Putusan Mahkamah Agung RI No. 1420 K/PDT/1994 tanggal 18 Maret 1997;

Putusan ini telah berkekuatan Hukum Tetap dan telah dilakukan Eksekusi sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengembalian Sertipikat No. 11/Eks/2002/339/Pdt.G/1991/PA-Mdn, maka sebagai realisasi ini semua Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan 1055 aslinya telah berada ditangan Tergugat I dan Tergugat II dan telah dibalik nama atas nama atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa terhadap masih ada Sita pada saat itu benar dalam keadaan Sita akan tetapi yang memohon Sita adalah Alm. Hasan Chandra Cheong yang menjamin dan melakukan Jual Beli adalah Alm. Hasan Chandra Cheong maka ternyata Alm. Hasan Chandra Cheong telah melakukan Eksekusi pada tanggal 25 Agustus 2005, karena Alm. Hasan Chandra Cheong menganggap tidak ada lagi masalah karena sudah dieksekusi dan menganggap dengan adanya Eksekusi tidak ada lagi Sita Jaminan artinya Sita Jaminan sudah gugur karena adanya Eksekusi yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Medan karena dalam pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Milik No. 1054 dan Sertifikat Hak Milik No. 1055 telah diserahkan kepada Alm. Hasan Chandra Cheong;

Bahwa ternyata setelah para Tergugat untuk membalik nama Sertipikat No. 1054 dan 1055 kepada atas nama Tergugat, ternyata Badan Pertanahan menyarankan agar Sita Jaminan diangkat dengan Nomor : 339/Pdt.G/1991/PN-Mdn tanggal 27 Mei 2013 oleh Pengadilan Negeri Medan;

Bahwa menurut hukum karena yang memohon ditetapkan Sita Jaminan dan karena perkara No. 339/Pdt.G/1991/PN-Mdn telah berkekuatan dan telah dilakukan Sita Eksekusi penyerahan Surat-Surat tanah No. 1054 dan 1055 kepada Alm. Hasan Chandra Cheong pada pelaksanaan Jual Beli kepada Tergugat I dan II maka Jual Beli tersebut adalah sah menurut hukum dan lagi pula setelah dilakukan pengangkatan Sita dan tidak ada yang dirugikan dalam hal ini;

16.-----Bahwa bukan alasan hukum dan adanya Jual Beli bertambah harta akan tetapi harus setelah jual beli dilakukan istri Alm. Hasan Chandra Cheong masih hidup karena tidak menutup kemungkinan istri Alm. Hasan

Halaman 30 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Chandra Cheong (Ibu Tergugat I) membayar hutang-hutang dan dipakai istrinya, karena Tergugat I dan Tergugat II telah membayar secara tunai dan lunas kepada Alm. Hasan Chandra Cheong pada waktu Jual Beli tersebut;

17. Bahwa tidak mempunyai alasan hukum harus diketahui oleh Penggugat terhadap Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 yang menyatakan cacat hukum dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No. 17 / 2013 dan Akta Jual Beli No. 18/2013 yang keduanya dibuat dihadapan Lindawani Girsang, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan;

18.-----Bahwa Penegasan Penggugat akan kesan Alm. Hasan Chandra Cheong meninggal dunia pada tanggal 9 Oktober 2007 sehingga Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H. Penggugat menyatakan sudah tidak berlaku lagi dan berakhir 9 Oktober 2007, seharusnya Penggugat harus menggugat Notaris Martua Simanjuntak, selaku Pembuat Akta, karena menurut hukum Akta tersebut adalah tidak dapat dibatalkan menurut hukum.

Bahwa Penggugat menyatakan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia, Surat Kuasa Mutlak berfungsi apa tidak dijelaskan, karena secara hukum bila telah ada pengikatan Kuasa Mutlak tidak dapat dibatalkan dalam Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 telah ada Pengikatan, sehingga Surat Kuasa yang ada didalam surat pengikatan tidak boleh dibatalkan karena isi Pengikatan Jual Beli disebutkan harga yang ditetapkan sebesar Rp.7.691.925.000,- (tujuh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) jumlah uang mana telah dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan tunai sebelum Akte ini ditandatangani penerimaan mana seperlu Akte ini berlaku sebagai tanda bukti penerimaannya atau kwitansi yang sah

Maka dengan demikian berdasarkan Peraturan- perundang-undangan Akte Pengikatan seperti ini tidak boleh dibatalkan menurut hukum;

19.- -Bahwa terhadap mengenai Sita Jaminan tersebut adalah kepentingan Penggugat (Ic. Hasan Chandra Cheong) oleh karena itu dalam hal ini tidak ada keberatan dari Penjual maupun dari Pembeli, hal ini telah Tergugat I dan Tergugat II jawab diatas ;



20.-----Bahwa pada mulanya Tergugat I dan Tergugat II tidak mengetahui adanya Sita, akan tetapi Jual Beli tersebut tidak ada masalah, sebab sudah diangkat dan balik nama telah dapat diproses dengan sempurna;

21.----Bahwa tidak benar Surat Permohonan dengan identitas palsu dalam mengajukan permohonan pengajuan sita sebab nama Henry Tjandra tersebut adalah nama yang sebenarnya;

22.--Bahwa dengan adanya Sita Jaminan telah diangkat maka proses balik nama atas tanah Sertipikat No. 1054 dan 1055 telah berjalan sesuai dengan hukum;

23.-----Bahwa disebabkan Jual Beli antara Penggugat dengan Alm. Hasan Chandra Cheong terhadap tanah terperkara tidak benar dibuat secara hukum maka tidak ada alasan hak bagi Penggugat untuk dilakukan proses balik nama;

24. Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar hukum menyatakan sebagai Pemilik atas tanah terperkara, dan yang berhak atas tanah tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak benar melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

25.-----Bahwa, Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 adalah telah benar dan sesuai dengan hukum oleh karena menurut hukum tidak dapat dibatalkan, alasan Penggugat harus dikesampingkan;

26. Bahwa karean akta pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H. adalah telah tepat dan benar tidak ada kesalahan hukum, maka Jual Beli Akta No. 17 dan akta No. 18 harus dipertahankan kebenarannya, maka alasan Penggugat yang tidak mempunyai dasar hukum patut untuk dikesampingkan;

27.-----Bahwa, tidak benar Akta No. 17 dan No. 18 yang dibuat dihadapan Lindawani Girsang, S.H. Notaris di Medan cacat hukum, sebab Akta Jual Beli No. 17 dan Akta Jual Beli No. 18 tanggal 30 Agustus 2013 adalah benar dan sesuai dengan hukum, oleh karena itu patut dipertahankan, dan alasan Penggugat patut dikesampingkan;

28.----Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 dan begitu juga Akta Jual Beli No. 17/2013 dan No. 18/2013 karena dibuat sesuai dengan prosedur hukum patut dipertahankan karena tidak ada sebagaimana uraian Penggugat cacat hukum dan adanya rekayasa hukum alasan Penggugat dalam hal ini patut untuk dikesampingkan karena tidak mempunyai alas hukum;

29.---Bahwa karena tidak ada kesalahan turut Tergugat I untuk memproses balik nama sertipikat No. 1054 dan No. 1055 maka tidak ada alasan



hukum turut Tergugat I mencoret nama Tergugat atas Sertipikat Hak Milik No 1054 dan Sertipikat Hak Milik No 1055 tersebut;

30.-----Bahwa tidak benar Jual Beli antara Penggugat dengan Alm. Hasan Chandra Cheongterdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan. Hal ini tidak benar sama sekali Tergugat I dan II menbantah dengan keras oleh karena itu tidak mempunyai dasar hukum menyerahkan kepada Penggugat;

31.----Bahwa TIDAK BENAR Penggugat satu-satunya sebagai Pemilik atas tanah Sertipikat No. 1054 dan Sertipikat Hak Milik No. 1055, hal ini tidak mempunyai bukti sama sekali, karena tidak mempunyai dasar hukum menerbitkan Sertipikat atas nama Penggugat dan hal ini patut dikesampingkan;

32.-----Bahwa tidak benar akibat dari rangkaian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang didalilkan Penggugat tersebut diatas, nyata-nyata telah menimbulkan kerugian yang dialami Penggugat baik materil maupun imateril. Uraian Penggugat ini belum terbukti untuk menggugat Ganti Rugi karena Bukti-Bukti Penggugat tidak mempunyai dasar hukum.

Bahwa menurut hukum Gugatan Ganti Rugi Tidak Boleh Disatukan Atau Digabungkan Dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, karena setidaknya harus terlebih dahulu ada Bukti Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa alasan kerugian Penggugat dalam materil, tidak dapat dirinci secara sempurna sehingga menyebutkan kerugian sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Oleh karena itu **Gugatan Ganti Rugi ini harus ditolak.**

Bahwa begitu juga Gugatan Ganti Rugi imateril yang menyatakan melakukan membentuk opini cenderung negative terhadap Penggugat menjadi stres tidak berdasarkan hukum. Karena Jual Beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah sesuai prosedur hukum;

33.-----Bahwa tidak terbukti tergugat I dan Tergugat II mengulur-ulur waktu, oleh karena Posita Penggugat untuk membayar Dwang Soom atau Uang Paksa sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) setiap hari keterlambatan didalam menjalankan Putusan aquo patut ditolak karena tidak mempunyai dasar hukum;

34.-----Bahwa karena SHM No.1054 dan SHM No.1055 adalah atas nama Tergugat I dan Tergugat II (Henry Tjandra dan Hussainy). Sedangkan Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun terhadap tanah terperkara. Maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat memohon Putusan Provisi



untuk tidak melakukan penyemprotan/ pemasangan plang Jual Beli. Lelang, Sewa, Gadai atau Hibah. Oleh karena itu mohon kehadiran Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak Putusan Profisi teresbut.

Begitu juga mohon Sita dari Permohonan Penggugat yaitu untuk meletakkan Sita Jaminan/ Sita persamaan atas objek Perkara aquo karena tidak ada alasan hukum;

F.-----Permohonan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Vooraad)

35.--Bahwa Gugatan Penggugat dalam hal ini berdasarkan Posita Gugatan Penggugat Tidak Mungkin memajukan Bukti Surat Autentik menurut hukum, maka mohon kehadiran Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak Permohonan serta merta (Uit Voerbaar Bij Vooraad) karena tidak memenuhi syarat-syarat untuk Putusan serta merta;

36.-----Bahwa bila Penggugat tidak memenuhi Undang-Undang antara lain Surat Bukti yang Autentik, maka menurut hukum terhadap Putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meski Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum (Banding, Verzet, Kasasi) maka Permohonan tersebut harus dikesampingkan dan ditolak;

37.-----Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat dalam Posita tidak ada menunjukkan Bukti-Bukti yang kuat dan Autentik , maka Gugatan Penggugat ini mohon ditolak seluruhnya;

38.---Bahwa Putusan yang dimajukan oleh Penggugat tidak ada kesamaan dengan Perkara aquo, maka oleh karena itu Putusan yang dimohonkan oleh Penggugat untuk serta merta tidak memenuhi Undang-Undang. Oleh karena itu mohon untuk menolaknya.

Dalam Provisi

Bahwa karena Penggugat memohon Provisi, sedangkan alasan Provisi tidak berdasarkan hukum, lagi pula Bukti Penggugat tidak kuat dan tidak memenuhi hukum dan Undang-Undang. Maka oleh karena itu mohon kehadiran Hakim yang Mulia untuk menolak Putusan Provisi ini.

Selanjutnya sehubungan **Bukti-Bukti Penggugat tidak memenuhi Undang-Undang dan hukum**, terutama alas hak dan dasar kepemilikan tidak berdasarkan hukum, maka **mohon kehadiran Hakim Majelis yang Mulia agar menolak Gugatan Penggugat seluruhnya** atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dan menghukum Penggugat untuk membayar ongkos Perkara yang timbul.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pemanding III semula Turut Tergugat:memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

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

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat I terhadap Penggugat ;

- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah **Obscuur Libel** dan untuk mendukung argumen Turut Tergugat I diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

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

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa dalil Penggugat Halaman 5 poin 13 Menyatakan pada pokoknya “pada tanggal 06 Oktober 2007 ternyata telah terjadi **Pengikatan Jual Beli Nomor 10** yang dibuat dihadapan **Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan** antara **Alm.Hassan Chandra Cheong** selaku Pihak Pertama kepada **Stephen Chandra Harris (Tergugat I) alias Henry Tjandra dan Husainy (Tergugat II)** ;

- Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutkan sertakan **Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan** sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.



3. Tentang Objek Sengketa bukan milik Penggugat (Exceptio Domini)

- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo sejatinya tidak berhak mengajukan tuntutan hukum terhadap objek perkara a quo, dikarenakan objek perkara a quo yaitu **Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia** terdaftar atas nama Henry Tjandra dan HUSAINY dan **Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia** terdaftar atas nama HENRY TJANDRA dan HUSAINY ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas dan terbukti bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas objek perkara a quo. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk mengajukan tuntutan hukum atas objek perkara tersebut, sehingga patut dan beralasan Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. Exceptio Peremptoria

Bahwa dengan adanya Pencatatan Peralihan Hak karena Jual Beli berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 17/2013 tanggal 30/04/2013 pada Sertipikat No. 1054/Tanjung Mulia dan Akte Jual Beli Nomor 18/2013 tanggal 30/04/2013 pada Sertipikat No. 1055/Tanjung Mulia yang dicatatkan di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan sendirinya dalil-dalil Penggugat dalam perkara ini disingkirkan (set aside) dikarenakan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia merupakan alas hak yang kuat dan sah menurut hukum sehingga penerbitan pertama kali atas Objekum Litis menyebabkan dalil gugatan penggugat tersingkirkan dengan sendirinya sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 huruf c jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat 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 dalil - dalil gugatan Penggugat menyatakan **pemalsuan surat dan karena mengandung cacat hukum, rekayasa dan intrik** adalah sangat prematur karena terlebih dahulu harus diuji dan diputus oleh Pengadilan ;

4. Bahwa obyek perkara a quo telah pernah diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan register Perkara No. 92/G/TUN/2017/PTUN-MDN, dalam perkara antara Sudarman sebagai Penggugat, melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat, dan telah diputus dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 92/G/TUN/2017/PTUN-MDN tanggal 14 Desember 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa :
 - a. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1054/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 89.643 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
 - b. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1055/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 12.916 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut :
 - a. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1054/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 89.643 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
 - b. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1055/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 12.916 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 616.400,- (enam ratus enam belas ribu empat ratus rupiah) ;-



5. Bahwa benar Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia tanggal 03 April 1986, semula terdaftar atas nama Maruli Sirait kemudian beralih kepada Henry Tjandra dan Husainy yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 17/2013 tanggal 30-04-2013 yang dibuat oleh Lindawati Girsang, S.H., Sp.N selaku PPAT telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Surat Ukur Sementara No. 4076/1985 seluas 89.643 m² ;

6. Bahwa benar Turut Tergugat I menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia tanggal 03 April 1986, semula terdaftar atas nama MARULI SIRAIT kemudian beralih kepada HENRY TJANDRA dan HUSAINY yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 18/2013 tanggal 30-04-2013 yang dibuat oleh Lindawati Girsang, S.H., Sp.N selaku PPAT telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Surat Ukur Sementara No. 4077/1985 seluas 12.916 m² ;

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia dikenakan Penyitaan berdasarkan Berita Acara Penyitaan No. BA.268/BAP/PUPN.II/1989 tanggal 22-4-1989 yang dibuat dan disampaikan oleh Bustanuddin selaku Jurusita pada Kantor Cabang Panitia Urusan Piutang Negara I, berkedudukan di Medan ;

8. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia dikenakan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 1-7-1992 yang dibuat dan disampaikan oleh Emmy Rajagukuguk, S.H., Jurusita pada Pengadilan Negeri Medan ;

9. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia diterbitkan Sertipikat baru Pengganti Sertipikat yang tidak dapat ditarik kembali, sesuai dengan Berita Acara Penarikan Sertipikat Daftar No. 14/2005 Del PN.Jkt Pst jo. No. 11 Eks 2002/339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 26-9-2005 dengan Pengumuman No. 145/Peng.12.71/II/2013 tanggal 12-02-2013 dan



Pengumuman tersebut telah dimuat di Surat Kabar harian "Waspada" terbitan Medan tanggal 15-02-2013 ;

10. Bahwa Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia berdasarkan surat dari Pengadilan Negeri Medan No. W2.U1/17.266/Pdt.04.10/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011, perihal: Mohon Penerbitan Sertipikat Pengganti, dengan menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa terdapat gugatan di Pengadilan Negeri Medan antara Hasan Chandra sebagai Penggugat melawan PT. Putra Andalas sebagai Tergugat I, H. Aziddin, BA sebagai Tergugat II, Freddy Chandra sebagai Tergugat III, Muliono Halim sebagai Tergugat IV, Bank Bumi Daya Cabang Medan sebagai Tergugat V dengan register perkara No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 15 September 1992, yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat V Bank Bumi Daya Pusat cq Bank Bumi Daya Cabang Medan seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Sita Jaminan yang telah dijalankan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sah menurut hukum dan berharga ;
- Menyatakan demi hukum perbuatan/tindakan dari Tergugat I, II, III dan Tergugat IV yang tidak mengembalikan Sertipikat Hak Milik no. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung menanggung membayar ganti rugi sebesar Rp. 50.000,- ;
- Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dan ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya agar segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat seketika juga ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dengan secara tanggung menanggung sebesar Rp. 136.000,- (seratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- b. Bahwa Tergugat I, II, III mengajukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Sumatera Utara No. 302/PDT/1993/PT.Mdn tanggal 05 Oktober 1993, yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan pemeriksaan banding dari Tergugat I, II, III/Pembanding;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 September 1992 No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn dalam perkara yang dimohonkan banding ;
 - Menghukum Tergugat I, II, III/Pembanding membayar ongkos perkara yang timbul ditingkat banding ini sebesar Rp. 25.000,- ;
- c. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1420 K/PDT/1994 tanggal 18 Maret 1997, yang amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. PT. Putra Andalas, diwakili oleh Direktur Utamanya H. Aziddin, BA. 2. H. Aziddin, BA tersebut dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 September 1992 No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya tanggal 5 Oktober 1993 No. 302/Pdt/1993/PT.Mdn sehingga selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat V Bank Bumi Daya Pusat cq Bank Bumi Daya Cabang Medan seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Sita Jaminan yang telah dijalankan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sah menurut hukum dan berharga ;
- Menyatakan demi hukum perbuatan/tindakan dari Tergugat I, II, III dan Tergugat IV yang tidak mengembalikan Sertipikat Hak Milik

Halaman 40 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



no. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

- Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dan ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya agar segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat seketika juga ;

- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk mentaati isi putusan ini ;

- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dengan secara tanggung menanggung sebesar Rp. 136.000,- (seratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

- Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

d. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Medan register No. 339/PdtG/1991/PN.Mdn tanggal 15 September 1992 jo. Register No. 302/PDT/1993/PT.Mdn tanggal 5 Oktober 1993 jo. Reg No. 1420 K/PDt/1994 tanggal 18 Maret 1997 tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan sebagai pihak yang dimenangkan maka Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Medan yang terdaftar dengan Penetapan No. 11/Eks/2002/339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 21 April 2005.

e. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 06-10-2007 yang diperbuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H., Notaris di Medan, Hassan Chandra dan Mulya sebagai Pihak Pertama berdasarkan Kuasa dari Maruli Sirait dalam Akta DJual Beli Penjerahan Hak No. 11 tanggal 08 September 1972 yang dibuat dihadapan Walter Siregar, S.H., Notaris di Medan dan Henry Tjandra dan Huisainy sebagai Pihak Kedua, Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang ini untuk nanti pada waktunya, untuk menjual tanah tersebut dan sahnya bukti pemilikan tanah dan tidak tersangkut suatu perkara, sitaan dan beban agunan.

11. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengangkatan Pencabutan Sita Jaminan No. 399/Pdt.G/1991/ PN.Mdn tanggal 27 Mei 2013 yang dibuat dan disampaikan oleh Abdul Rahman, S.H., selaku Juru Sita pada



Pengadilan Negeri Medan, maka Sita Jaminan No. 399/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 1 Juli 1992 yang dikenakan atas tanah Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia bersama dengan Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia ini diangkat/dicabut kembali ;

12. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Medan tanggal 09 Juli 2013, No. S-1081/WKN.02/KNL.01/2013, bahwa setelah dilaksanakan penelitian/pengecekan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1055 berikut Hak Milik No. 1054 masing-masing Kel. Tanjung Mulia serta terdaftar atas nama Maruli Sirait, ternyata Sertipikat tersebut tidak ada didalam daftar dokumen asli barang Jaminan pada KPKNL Medan/PUPN Cabang Sumatera Utara ;

13. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah Penerbitan dan Peralihan terhadap Sertipikat a quo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses Penerbitan Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan 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, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

III. PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2019 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Provisi.

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, II dan Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I Dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Alm.Hassan Chandra Cheong terhadap 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia (dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia), yang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmerah, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan adalah Sah Menurut Hukum;
4. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia (dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia), yang sekarang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmerah, kelurahan Tanjung Mulia, kecamatan Medan Deli, kota Medan, provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan kota Medan adalah Sah Menjadi Milik Penggugat Atas Dasar Jual Beli”;
5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kuasa Nomor 40 tertanggal 22 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Syafil

Halaman 43 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Warman selaku Notaris di Kota Medan dan segala surat-surat yang didasari atau turunan atau perubahannya karena berasal dari surat yang cacat hukum;

6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan tertanggal 06 Oktober 2007 karena mengandung unsur cacat hukum;
7. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala surat-surat yang didasari atau turunan dan perubahan dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan tertanggal 06 Oktober 2007 karena berasal dari akta yang mengandung unsur cacat hukum;
8. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013 tertanggal 30 April 2013 yang keduanya dibuat di hadapan Lindawani Girsang, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Medan karena berasal dari akta yang mengandung unsur cacat hukum;
9. Memerintahkan Turut Tergugat I mencoret nama Tergugat I dan Tergugat II pada 2 (dua) bidang tanah perkara *a quo* yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia;
10. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah secara hukum atas 2 (dua) bidang tanah perkara *a quo* dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia] dan memerintahkan semua orang yang menduduki tanah tersebut untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
11. Memerintahkan Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia pada perkara *a quo* atas nama Penggugat;
12. Menghukum dan memerintahkan agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,-(lima juta rupiah) per-hari keterlambatannya di dalam menjalankan putusan *a quo*;
13. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo* terutama dalam hal tidak membantu proses peralihan hak (lelang, Jual Beli, Sewa dan Gadai) terhadap objek perkara *a quo* sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul seluruhnya sebesar Rp.7.471.000,00 (tujuh juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN MDN yang dibuat pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2019 dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 100/2019/PN Mdn tanggal 29 Mei 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding I, II semula Tergugat I, II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2019 dan kepada Pembanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada hari Senin tanggal 15 Juli 2019;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding I, II semula Tergugat I, II telah mengajukan memori banding bertanggal 23 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 Agustus 2019 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2019 dan Pembanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Banding Nomor 143/2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 27 Agustus 2019 yang menerangkan bahwa Pembanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada hari Selasa tanggal 17 September 2019 dan kepada Kuasa Pembanding I,II semula Tergugat I,II, pada hari Kamis tanggal 5 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut dari Kuasa Pembanding I, II semula Tergugat I, II tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding bertanggal 2 September 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada hari Senin tanggal 2

Halaman 45 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2019 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding I,II semula Tergugat I,II pada hari Kamis tanggal 5 September 2019 dan Pembanding III semula Turut Tergugat pada hari Rabu tanggal 4 September 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Turut Tergugat, telah mengajukan Memori banding dalam perkara ini, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 10 Oktober 2019 dengan Nomor Agenda 15942, dan Memori Banding telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Medan dengan Surat Nomor W2.U/11015/PDT/X/2019 tanggal 28 Oktober 2019 untuk di beritahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Kuasa Terbanding I, II semula Tergugat I, II;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding I, II semula Tergugat I, II pada hari Senin tanggal 19 Agustus 2019, dan kepada Pembanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat padahari Senin tanggal 15 Juli 2019 serta Terbanding semula Penggugat pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2019 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak pemberitahuan diterima;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding I, II semula Tergugat I, II dan Pembanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg) oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Kuasa Pembanding I, II semula Tergugat I,II, tersebut didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

TERHADAP EKSEPSI

1. Bahwa, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus Medan pada halaman 48 pada baris ke 2 yaitu menyatakan tentang tidak mengikutsertakan Notaris **Syafril Warman**, Notaris PPAT , **Martua Simanjuntak**, **SH** dan Notaris/PPAT **Lindawani Girsang** sebagai Pejabat yang membuat Akta-Akta tersbut menurut Majelis sudah benar dan tepat. Bahwa menurut Pembanding Putusan pertimbangan hukum yang menyatakan dengan tidak mengikutsertakan sebagai pihak para Notaris/PPAT yang nama-namanya tersebut diatas adalah tidak benar dan tidak tepat.

Halaman 46 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, alasan Pembanding menyatakan para Notaris/PPAT terutama **Akta No. 10 yaitu Pengikatan Jual Beli** tanggal 6 Oktober 2007 yan dibuat di hadapan **Martua Simanjuntak, SH** Notaris di Medan adalah Pengikatan Jual Beli bukan khusus Surat Kuasa.

Bahwa Pengikatan Jual Beli ini telah dibayar sebesar Rp. 7.691.925.000 (tujuh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Bahwa dalam pasal 8 tersebutkan Kuasa mana tidak dapat dicabut atau dibatalkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perikatan ini dan Kuasa ini tidak akan diperbuat dan juga tidak berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa, menurut Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, arti Suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak menjadi hukum bagi pihak-pihak yang membuat;

Bahwa jika menurut hukum Akte pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2017 mempunyai causa.

2. Bahwa Pembanding I, II ada menyerahkan bukti T.I dan II No. 25 yaitu Putusan Hukum Perdata Pengadilan Tinggi Medan No. 390/Pdt.G/2017/PT.Medan tanggal 25 Januari 2018 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung RI No. 2474 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018, oleh karena itu Putusan Perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap, Putusan ini akan dimajukan sebagai lampiran bukti tambahan;

Putusan ini tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Medan, semestinya menurut hukum Perkara ini harus digugat oleh Terbanding (Ic. **Jimmy Chandra**) agar tidak bertentangan dengan Perkara No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn;

Bahwa Putusan yang bertentangan adalah dalam Perkara Putusan Dading Pengadilan Tinggi Medan No. 390/Pdt-G/2017/PT.Mdn tanggal 25 Januari 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2474 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 dinyatakan tanah terperkara Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia keduanya terdaftar atas nama Henry Tjandra dan Husainy dinyatakan dalam Pasal 2 Pihak Pertama (Ic. Henry Tjandra dan Husainy) adalah sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah atas kedua 2 (dua) bidang tanah tersebut.

Bahwa dalam Perkara Perdata No. 633/Pdt-G/2018/PN-Mdn yang belum berkekuatan hukum menyatakan 2 (dua) bidang tanah dan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tg. Mulia dan Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 47 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1055/Tanjung Mulia sah menjadi milik Penggugat (Ic. Jimmi Chandra) atas dasar Jual Beli;

Bahwa menurut hukum bila ada 2 (dua) Putusan yang bersamaan dan agar tidak ada 2 (dua) Putusan yang saling bertentangan, maka **patut dan adil Putusan Perkara aquo No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn dinyatakan TIDAK DITERIMA (NIET OUTVANKELIJKE VERKLAARD)**;

DALAM POKOK PERKARA

Mohon segala dalil-dali yang Pembanding uraikan dalam Eksepsi sebagai telah termasuk secara **Mutatis Mutandis** dalam Pokok Perkara ini:

1. Bahwa benar Pembanding I dan II dengan Terbanding I sama-sama mengakui pada mulanya Hasan Chandra Cheong (Almarhum) semasa hidupnya mempunyai 2 (dua) bidang tanah terletak di Propinsi Sumatera Utara Kota Medan, Kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia yaitu:
 - a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia seluas 89.643 m2, sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
 - b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia seluas 12.916 m2, sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
2. Bahwa Terbanding mengajukan Gugatan dengan alas hak Kwitansi tanggal 28 Agustus 2003, tertulis dalam Kwitansi sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah), sesuai dengan produk bukti P.33;
3. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Medan pada Halaman 50 Putusan Perkara No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn menyebutkan yaitu Kwitansi tanggal 28 Agustus 2003 yang ditandatangani Hasan Chandra Cheong (Alm) yang ditulis menerangkan Hasan Chandra Cheong (Alm) ada menerima pembayaran Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) adalah pertimbangan yang sangat keliru dan **TIDAK BENAR**, sebab dalam kwitansi tanggal 28 Agustus 2003 benar ada tanda tangan akan tetapi setelah dibandingkan dengan tanda tangan Hasan Chandra Cheong yang sebenarnya, ternyata **TANDA TANGAN YANG DI KWITANSI (P.33) TIDAK SAMA DENGAN YANG SEBENARNYA** (tanda tangan Pembanding turut dilampirkan dalam Memori Banding ini sebagai tambahan Bukti Tambahan), dibawah tanda tangan **tidak ada nama yang menandatangani Kwitansi**, artinya yang menerima uang tidak

Halaman 48 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



terbukti Alm. Hasan Chandra Cheong, lagi pula letak tanah bukan Sumatera Utara akan tetapi Sumatera Selatan yang ditulis pada kwitansi.

Dimana isi kwitansi tersebut yaitu :

“ SUDAH TERIMA DARI JIMMY CHANDRA BANYAKNYA UANG EMPAT MILYAR LIMA RATUS JUTA RUPIAH”

“UNTUK PEMBAYARAN PELUNASAN TANAH DENGAN 2 (DUA) SERTIFIKAT NO.1054 & 1055 DI SUMATREA SELATAN.”

ISI KWITANSI INI ADALAH MERUPAKAN KETIDAKBENARAN TERKAIT DALAM PERKARA (NO.633/PDT.G/2018/PN-MDN) ;

4. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Majelis pada halaman 53 Putusan Perkara Pengadilan Negeri Medan No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn baris kedua mempertimbangkan berdasarkan fakta-fakta diatas maka menurut Majelis Penggugat sudah dapat membuktikan dalil-dalilnya kalau antara Penggugat dengan Alm. Hasan Chandra Cheong telah terjadi transaksi Jual Beli tanah yang terletak dan dituangkan dalam :

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 seluas 89.643 M² dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 02.01.17.01.01825 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.002.009-0293.0 dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan;

d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 seluas 12.916 M² dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 02.01.17.01.01824 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.006.009-0175.0 dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan;

5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus Medan yang menyatakan telah terjadi transaksi Jual Beli tanah berdasarkan kwitansi saja adalah pertimbangan hukum yang LEMAH TIDAK BERDASARKAN HUKUM karena transaksi terhadap tanah



terperkara seluas ± 10 Hektar semestinya harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak boleh dengan kwitansi saja, apalagi kwitansi seperti yang dilalil Termohon Terbanding adalah kwitansi acak-acakan dan tidak berdasarkan hukum, karena tanah letaknya di Sumatera Utara akan tetapi dalam kwitansi disebut Sumatera Selatan dan penerima uang hanya ada tanda tangan, nama penerima uang tidak ada namanya;

6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Majelis Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus Medan pada halaman 53 baris kedua ini sangat tidak benar dan keliru karena disebutkan terjadi transaksi Jual Beli tanah yang terletak dan dituangkan dalam :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dengan surat ukur tertanggal 21 Februari 2013;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia dengan surat ukur tertanggal 21 Februari 2013 ;

Dalam pertimbangan hukum Hakim Majelis secara terang dan tunai telah tidak terbukti sebab dalam Kwitansi tanggal 28 Agustus 2003 padahal surat ukur tanggal 21 Februari 2013 jelas hal ini telah bertentangan dengan sebenarnya.

7. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn menyebutkan, "Menimbang bahwa dasar penerbitan Akta Jual Beli No. 18/2013 masing-masing dibuat 30 April 2013 dihadapan Lindawani Girsang, SH, SpN Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan [Produk bukti (produk bukti T.I, T.II – 16 dan 17) adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 yang dibuat pada tanggal 6 Oktober 2007 (produk bukti T.I, II-14) sedangkan Hasan Chandra Cheong (Alm) selaku Pihak Pertama/Penjual/Pemberi Kuasa telah meninggal dunia tanggal 9 Oktober 2007 dengan demikian berlakulah ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, yakni dengan meninggalnya Pemberi Kuasa (Hasan Chandra Cheong) demi hukum berakhirilah Permemberian kuasa yang tercantum dalam bukti T.I, II-14 tersebut."

PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM MAJELIS DALAM PUTUSAN PERDATA NO. 633/PDT.G/2018/PN.MDN AQUO ADALAH SALAH, TIDAK TEPAT DAN TIDAK BENAR. OLEH KARENA ITU PATUT DIBATALKAN DAN DITOLAK karena Akte Perikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 telah ada persetujuan antara Pihak Pertama dengan pihak kedua terhadap harga 2 (dua) bidang tanah seluas 89.643 m2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan

Halaman 50 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



sebidang tanah seluas 12.916 m2 dan telah disetujui dengan harga sebesar Rp. 7.691.925.000,- (tujuh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah). Jumlah uang mana telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan tunai sebelum Akte ini ditandatangani, penerimaan mana seberapa perlu Akte ini berlaku sebagai tanda bukti penerimaannya atau kwitansi yang sah.

Bahwa dibuat Akte Pengikatan Jual Beli ini ada menunggu dipenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang diperlukan, sebenarnya Jual Beli berdasarkan Akte No.10 tanggal 6 Oktober 2007 yang dibuat oleh Martua Simanjuntak, S.H., Notaris PPAT di Medan telah sah dan benar telah terjadi

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Kuasa yang dibuat dalam Akte tersebut ada hanya untuk melanjutkan Pengikatan Jual Beli ini, oleh karena itu TIDAK BOLEH DIBATALKAN;

Bahwa **kausa** pada Pasal 8 Akte No. 10 Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 6 Oktober 2007 adalah satu kesatuan yang tidak terpisah dengan Akte tersebut, sehingga tidak boleh dibatalkan.

Bahwa dalam pasal ini ditegaskan atas persetujuan dan kemauan Pihak Kedua dan Pihak Pertama terhadap Surat Kuasa tersebut kuasa ini tidak dapat dicabut atau dibatalkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pembuatan Akte No. 10 tanggal 16 Oktober 2007 Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, SH Notaris/PPAT di Medan. **Kuasa ini tidak akan diperbuat dan juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal**

1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata artinya para Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat dan menyatakan Pasal 1813 KUHPperdata tersebut dikesampingkan dan tidak berlaku terhadap akte No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 maka oleh karena kesepakatan mengesampingkan Pasal 1813 KUHPperdata menurut hukum menjadi undang-undang bagi Pihak Pertama dan Pihak Kedua (Pasal 1338 Jo 1320 KUHPperdata) ;

Bahwa, dengan demikian berdasarkan hal-hal yang Pembanding I dan II uraikan diatas sudah pasti Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus Medan yang menyatakan Surat Kuasa Batal pada Akte No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan Pasal 1813 KUHPperdata terhadap Surat Kuasa dalam hal ini telah ternyata Hakim Majelis TIDAK CERMAT dan TIDAK MENELITI DENGAN CERMAT terhadap isi Pasal 8 Akte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, SH Notaris di Medan;

Bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus Medan yang menyatakan Penerbitan Akta Jual beli No. 17 dan 18 masing-masing tanggal 30 April 2013 beritikad buruk adalah salah dan tidak benar artinya Akte No. 17/2013 dan Akte No. 18/2013 yang dibuat dihadapan Lindawani Girsang, SH, SpN Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan (Produk bukti T.I, II No. 16 dan No. 17) adalah benar dan tetap berkekuatan hukum karena bukan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa pada halaman 57 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan adanya Putusan Tata Usaha Negara Medan No. 92/G/TUN/2017/PTUN-Mdn tanggal 14 Desember 2017 tidak ada bukti, oleh sebab itu tidak terbukti menurut hukum karena turut Tergugat tidak ada menyerahkan bukti dalam persidangan lagi pula Pembanding I dan Pembanding II selaku Pemegang hak atas tanah Sertipikat No. 1054 dan 1055 tidak pernah diberitahu, maka oleh karena itu **pertimbangan hukum Hakim Majelis Persidangan Negeri Medan tersebut tidak mempunyai dasar hukum;**

9. Bahwa, pertimbangan hukum majelis Hakim Pertama yang menyatakan Kedua Objek bidang tanah terperkara kembali kepada keadaan semula sebelum dibuatnya Akta Pengikat Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 (prihal Bukti T.I dan II-14) yang menyatakan telah melakukan transaksi Jual Beli objek tanah terhadap tanah terperkara adalah pertimbangan yang keliru dan tidak benar, karena sebagaimana Pembanding I dan II dalilkan diatas Kwitansi tahun 2003 yang cacat hukum dan bukan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bermakna hukum, karena Pembanding I dan II telah dapat mematahkan Gugatan Penggugat maka Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan 1055 tetap dan sah kepunyaan Pembanding I dan Pembanding II seutuhnya; Bahwa berdasarkan keberatan-keberatan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn, yang nyatanya salah dan tidak benar sebagaimana Pembanding I dan Pembanding II uraikan diatas terhadap kwitansi tanggal 28 Agustus 2003 (Produk bukti P.33) **bukanlah** merupakan Bukti Jual Beli atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan Sertipikat Hak Milik No. 1055;

Bahwa, demikian juga **PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM MAJELIS PENGADILAN NEGERI KELAS I-A KHUSUS MEDAN** sebagaimana

Halaman 52 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



keberatan-keberatan Pembanding I dan Pembanding II diatas karenanya nyata **PERTIMBANGAN HUKUM TERSEBUT ADALAH SALAH DAN TIDAK BENAR TERHADAP BERDASARKAN PASAL 1813 KUHPERDATA SURAT KUASA BATAL;**

Bahwa menurut hukum setiap Perjanjian sebagaimana diuraikan dalam Akta No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Martua Simanjuntak, SH Notaris/PPAT di Medan TIDAK DAPAT DIBATALKAN, karena isi atau yang diperjanjikan dalam Akta No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 tersebut menjadi hukum kepada para pihak (Pihak Pertama dan Pihak Kedua) berpedoman dengan Pasal 1338 Jo Pasal 1320 KUHPerdata;

Maka dengan tidak ada dasar hukum membatalkan Akte No. 10 tanggal 6 Oktober 2007 tersebut karena tidak ada pelanggaran hukum terhadap Akte-Akte tersebut diatas, **maka segala Akta-Akta yang timbul oleh karenanya menjadi Sah menurut Hukum;**

Berdasarkan hal-hal tersebut dimohonkan kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Medan untuk :

- **MEMBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn tanggal 28 Mei 2019 SELURUHNYA;**
- **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA No. 633/Pdt.G/2018/PN-Mdn SELURUHNYA;**

Atau : Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum dan Keadilan.

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Turut Tergugat mengajukan telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 Oktober 2019, yang didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat I terhadap Penggugat ;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah ***Obscuur Libel*** dan untuk mendukung argumen Turut Tergugat I diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I.**

Halaman 53 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

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

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa dalil Penggugat Halaman 5 poin 13 Menyatakan pada pokoknya “pada tanggal 06 Oktober 2007 ternyata telah terjadi **Pengikatan Jual Beli Nomor 10** yang dibuat dihadapan **Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan** antara **Alm.Hassan Chandra Cheong** selaku Pihak Pertama kepada **Stephen Chandra Harris** (Tergugat I) alias **Henry Tjandra dan Husainy** (Tergugat II) ;
- Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutkan sertakan **Martua Simanjuntak, Sarjana Hukum selaku Notaris di kota Medan** sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.

3. Tentang Objek Sengketa bukan milik Penggugat (*Exceptio Domini*)

- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo sejatinya tidak berhak mengajukan tuntutan hukum terhadap objek perkara a quo, dikarenakan objek perkara a quo yaitu **Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia** terdaftar atas nama **HENRY TJANDRA** dan **HUSAINY** dan **Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia** terdaftar atas nama **HENRY TJANDRA** dan **HUSAINY** ;
- Bahwa kemudian **sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997** menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sehingga yang



berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat a quo ;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas dan terbukti bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas objek perkara a quo. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk mengajukan tuntutan hukum atas objek perkara tersebut, sehingga patut dan beralasan Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. **Exceptio Peremptoria**

Bahwa dengan adanya Pencatatan Peralihan Hak karena Jual Beli berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 17/2013 tanggal 30/04/2013 pada Sertipikat No. 1054/Tanjung Mulia dan Akte Jual Beli Nomor 18/2013 tanggal 30/04/2013 pada Sertipikat No. 1055/Tanjung Mulia yang dicatatkan di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan sendirinya dalil-dalil Penggugat dalam perkara ini disingkirkan (set aside) dikarenakan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia merupakan alas hak yang kuat dan sah menurut hukum sehingga penerbitan pertama kali atas Objekum Litis menyebabkan dalil gugatan penggugat tersingkirkan dengan sendirinya sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 huruf c jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1.

II **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT 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 dalil - dalil gugatan Penggugat menyatakan **pemalsuan surat dan karena mengandung cacat hukum, rekayasa dan intrik** adalah sangat prematur karena terlebih dahulu harus diuji dan diputus oleh Pengadilan ;



4. Bahwa berdasarkan pertimbangan hakim halaman 56 menyatakan "Menimbang, bahwa selanjutnya tentang alat bukti Turut Tergugat yaitu produk bukti TT.1, TT.2, TT.6, TT.7 dan TT.10 sudah dipertimbangkan sebelumnya, sedangkan produk bukti lainnya Majelis akan mempertimbangkan dan memberi komentar sebagai berikut:

- **Bahwa produk bukti TT.3 tidaklah lazim, seyogianya substansi surat yang demikian penting adalah ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri, bukan Panitera dan disisi lain tembusan surat tersebut tidak ada kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagai Pejabat yang sesungguhnya mempunyai wewenang sebagai laporan ;**

Bahwa terhadap pertimbangan hakim tersebut Pembanding keberatan terhadap bukti TT.3 dimana bukti surat tersebut dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan bukan Kantor Pertanahan Kota Medan sehingga Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. Pembanding) tidak mempunyai kewenangan terhadap surat tersebut ;

5 Bahwa obyek perkara a quo telah pernah diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan register Perkara No. 92/G/TUN/2017/PTUN-MDN, dalam perkara antara Sudarman sebagai Penggugat, melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat, dan telah diputus dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 92/G/TUN/2017/PTUN-MDN tanggal 14 Desember 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa :

a. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1054/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 89.643 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);

b. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1055/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan

Halaman 56 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



luas 12.916 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut :
 - a. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1054/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 89.643 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
 - b. Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1055/Tanjung Mulia tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 12.916 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 616.400,- (enam ratus enam belas ribu empat ratus Rupiah) ;

Bahwa kemudian, berdasarkan pertimbangan hakim halaman 57 menyatakan "Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Jawabannya pada bagian Pokok Perkara telah pula menegaskan terhadap kedua bidang objek perkara telah ada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 92/G/TUN/2017/PTUN-MDN tanggal 14 Desember 2017 yang intinya membatalkan kedua Sertipikat Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Nomor 1055/Tanjung Mulia tersebut dan selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut Kedua Sertipikat Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Nomor 1055/Tanjung Mulia, sehingga Pengakuan Turut Tergugat ini lebih menegaskan membatalkan kedua Sertipikat Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Nomor 1055/Tanjung Mulia tersebut tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Bahwa terhadap pertimbangan hakim diatas, Pembanding keberatan dimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 92/G/TUN/2017/PTUN-MDN tanggal 14 Desember 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 57 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa :
 - a. **Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1054/Tanjung Mulia** tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 89.643 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
 - b. **Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1055/Tanjung Mulia** tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 12.916 m² atas nama Henry Tjandradan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait)
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut :
 - a. **Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1054/Tanjung Mulia** tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 89.643 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
 - b. **Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1055/Tanjung Mulia** tertanggal 27 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 tanggal 21 Februari 2013 dengan luas 12.916 m² atas nama Henry Tjandra dan Husainy (dahulu atas nama Maruli Sirait);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 616.400,- (enam ratus enam belas ribu empat ratus Rupiah) ;

sehingga berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 92/G/TUN/2017/PTUN-MDN tanggal 14 Desember 2017 yang **dibatalan dan dicabut Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik Kedua/Pengganti Nomor 1055/Tanjung Mulia** akan tetapi pertimbangan hakim diatas menyatakan **membatalkan kedua Sertipikat Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Nomor 1055/Tanjung Mulia tersebut dan selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut Kedua Sertipikat Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Nomor 1055/Tanjung Mulia**, sehingga Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hakim tersebut ;



3. Bahwa benar Turut Tergugat I menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia tanggal 03 April 1986, semula terdaftar atas nama MARULI SIRAIT kemudian beralih kepada HENRY TJANDRA dan HUSAINY yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 17/2013 tanggal 30-04-2013 yang dibuat oleh Lindawati Girsang, S.H., Sp.N selaku PPAT telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Surat Ukur Sementara No. 4076/1985 seluas 89.643 m² ;

4. Bahwa benar Turut Tergugat I menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia tanggal 03 April 1986, semula terdaftar atas nama MARULI SIRAIT kemudian beralih kepada HENRY TJANDRA dan HUSAINY yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 18/2013 tanggal 30-04-2013 yang dibuat oleh Lindawati Girsang, S.H., Sp.N selaku PPAT telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Surat Ukur Sementara No. 4077/1985 seluas 12.916 m² ;

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia dikenakan Penyitaan berdasarkan Berita Acara Penyitaan No. BA.268/BAP/PUPN.I/1989 tanggal 22-4-1989 yang dibuat dan disampaikan oleh Bustanuddin selaku Jurusita pada Kantor Cabang Panitia Urusan Piutang Negara I, berkedudukan di Medan;

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia dikenakan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 1-7-1992 yang dibuat dan disampaikan oleh Emmy Rajagukuguk, S.H., Jurusita pada Pengadilan Negeri Medan;

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia diterbitkan Sertipikat baru Pengganti Sertipikat yang tidak dapat ditarik kembali, sesuai dengan Berita Acara Penarikan Sertipikat Daftar No. 14/2005 Del PN.Jkt Pst jo. No. 11 Eks 2002/339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 26-9-2005 dengan Pengumuman No. 145/Peng.12.71/II/2013 tanggal 12-02-2013 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman tersebut telah dimuat di Surat Kabar harian "Waspada" terbitan Medan tanggal 15-02-2013;

8. Bahwa Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dan Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia berdasarkan surat dari Pengadilan Negeri Medan No. W2.U1/17.266/Pdt.04.10/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011, perihal: Mohon Penerbitan Sertipikat Pengganti, dengan menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa terdapat gugatan di Pengadilan Negeri Medan antara Hasan Chandra sebagai Penggugat melawan PT. Putra Andalas sebagai Tergugat I, H. Aziddin, BA sebagai Tergugat II, Freddy Chandra sebagai Tergugat III, Muliono Halim sebagai Tergugat IV, Bank Bumi Daya Cabang Medan sebagai Tergugat V dengan register perkara No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 15 September 1992, yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat V Bank Bumi Daya Pusat cq Bank Bumi Daya Cabang Medan seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Sita Jaminan yang telah dijalankan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sah menurut hukum dan berharga ;
- Menyatakan demi hukum perbuatan/tindakan dari Tergugat I, II, III dan Tergugat IV yang tidak mengembalikan Sertipikat Hak Milik no. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung menanggung membayar ganti rugi sebesar Rp. 50.000,- ;
- Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dan ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya agar segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat seketika juga ;
- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dengan secara tanggung menanggung sebesar Rp. 136.000,- (seratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Halaman 60 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

b. Bahwa Tergugat I, II, III mengajukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Sumatera Utara No. 302/PDT/1993/PT.Mdn tanggal 05 Oktober 1993, yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan pemeriksaan banding dari Tergugat I, II, III/Pembanding ;

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 September 1992 No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn dalam perkara yang dimohonkan banding ;

- Menghukum Tergugat I, II, III/Pembanding membayar ongkos perkara yang timbul ditingkat banding ini sebesar Rp. 25.000,- ;

c. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1420 K/PDT/1994 tanggal 18 Maret 1997, yang amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. PT. Putra Andalas, diwakili oleh Direktur Utamanya H. Aziddin, BA. 2. H. Aziddin, BA tersebut dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 September 1992 No. 339/Pdt.G/1991/PN.Mdn yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya tanggal 5 Oktober 1993 No. 302/Pdt/1993/PT.Mdn sehingga selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat V Bank Bumi Daya Pusat cq Bank Bumi Daya Cabang Medan seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

- Menyatakan Sita Jaminan yang telah dijalankan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sah menurut hukum dan berharga ;

- Menyatakan demi hukum perbuatan/tindakan dari Tergugat I, II, III dan Tergugat IV yang tidak mengembalikan Sertipikat Hak Milik no. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Halaman 61 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dan ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya agar segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1054 dan 1055 (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 171) kepada Penggugat seketika juga ;
- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk mentaati isi putusan ini ;
- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dengan secara tanggung menanggung sebesar Rp. 136.000,- (seratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

d. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Medan register No. 339/PdtG/1991/PN.Mdn tanggal 15 September 1992 jo. Register No. 302/PDT/1993/PT.Mdn tanggal 5 Oktober 1993 jo. Reg No. 1420 K/PDt/1994 tanggal 18 Maret 1997 tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan sebagai pihak yang dimenangkan maka Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Medan yang terdaftar dengan Penetapan No. 11/Eks/2002/339/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 21 April 2005.

e. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 06-10-2007 yang diperbuat dihadapan Martua Simanjuntak, S.H., Notaris di Medan, Hassan Chandra dan Mulya sebagai Pihak Pertama berdasarkan Kuasa dari Maruli Sirait dalam Akta DJual Beli Penjerahan Hak No. 11 tanggal 08 September 1972 yang dibuat dihadapan Walter Siregar, S.H., Notaris di Medan dan Henry Tjandra dan Huisainy sebagai Pihak Kedua, Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang ini untuk nanti pada waktunya, untuk menjual tanah tersebut dan sahnya bukti pemilikan tanah dan tidak tersangkut suatu perkara, sitaan dan beban agunan.

9. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengangkatan Pencabutan Sita Jaminan No. 399/Pdt.G/1991/ PN.Mdn tanggal 27 Mei 2013 yang dibuat dan disampaikan oleh Abdul Rahman, S.H., selaku Juru Sita pada Pengadilan Negeri Medan, maka Sita Jaminan No. 399/Pdt.G/1991/PN.Mdn tanggal 1 Juli 1992 yang dikenakan atas tanah

Halaman 62 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia bersama dengan Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia ini diangkat/dicabut kembali ;

10. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Medan tanggal 09 Juli 2013, No. S-1081/WKN.02/KNL.01/2013, bahwa setelah dilaksanakan penelitian/pengecekan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1055 berikut Hak Milik No. 1054 masing-masing Kel. Tanjung Mulia serta terdaftar atas nama Maruli Sirait, ternyata Sertipikat tersebut tidak ada didalam daftar dokumen asli barang Jaminan pada KPKNL Medan/PUPN Cabang Sumatera Utara ;

11. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah Penerbitan dan Peralihan terhadap Sertipikat a quo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses Penerbitan Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan 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, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pembanding / Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Pembanding / Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima Memori Banding dari Pemohon Banding untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 633/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 28 Mei 2019.
3. Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan Pemanding I, II semula Tergugat I, II dan Pemanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding yang didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

I. Dalam eksepsi

1. Bahwa Terbanding secara tegas menolak dalil Para Pemanding pada angka 1 bagian Eksepsi Memori Banding yang menyatakan “Gugatan Kurang Pihak”. Oleh karena ketentuan hukum acara perdata telah secara tegas memberikan kebebasan kepada Terbanding dahulu Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan pihak dalam gugatannya.

2. Bahwa dalil Terbanding tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum Yurisprudensi sebagai berikut:

- **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971**, yang menyatakan : ***“Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan siapa yang tidak digugat menjadi tergugat, karena hal ini bertentangan dengan hukum acara perdata, bahwa hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya.”***

- **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2471/K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982**, yang menyatakan : ***“Pihak-pihak perkara adalah wewenang pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat”.***

3. Bahwa sudah benar dan tepat pendapat dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam **Pertimbangan Putusan hal 48 alinea 3**, yang menyatakan : ***“Bahwa tentang tidak diikutsertakannya Notaris Syafni Warman, Notaris/PPAT Martua Simanjuntak, S.H. dan Notaris/PPAT Lindawani Girsang sebagai Pejabat yang membuat Akta-Akta tersebut menurut Majelis adalah sudah benar dan tepat, sebab hukum acara perdata, tentang siapa-siapa yang akan dijadikan pihak adalah merupakan hak Penggugat untuk menentukannya, di sisi lain pejabat-pejabat tersebut hanya melaksanakan tugasnya atas kemauan dan atau kehendak para pihak yang menghadap kepada mereka yang ingin membuat perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta, dan tidak ada indikasi para pejabat tersebut telah menyalahgunakan kewenangannya/melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat akta-akta tersebut dan yang lebih terutama adalah, Pengadilan dalam hal ingin membatalkan suatu akta***



tidak perlu harus mengikut sertakan pejabat yang membuat akta tersebut sebagai pihak.”

4. Bahwa Terbanding dengan tegas menolak dan membantah dalil-dalil Para Pembanding pada angka 2 bagian Eksepsi pada Memori Banding, dikarenakan dalil tersebut keliru dan sama sekali tidak relevan diajukan pada bagian Eksepsi.

5. Bahwa memang benar Putusan Dading Pengadilan Tinggi Medan No. 390/PDT.G/PT.MDN. tertanggal 25 Januari 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2474 K/PDT/2018 tertanggal 30 Oktober 2018 (“**Putusan Dading**”) yang menyatakan Pembanding I dan Pembanding II sebagai pemilik sah dari dua bidang tanah Obyek Sengketa, hanya saja yang patut diketahui Terbanding bukanlah pihak dalam perkara tersebut.

6. Dikarenakan Para Pembanding adalah pihak yang dimenangkan berdasarkan Putusan Dading tersebut maka berasal Terbanding mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Pembanding oleh karena Terbanding jelas merasa dirugikan karena pada faktanya Terbanding adalah pemilik sah dari Obyek Sengketa berdasarkan jual beli dengan Alm. Hasan Chandra Cheong. Sehingga menjadi kabur dan tidak jelas apa sebenarnya yang menjadi maksud dari dalil Eksepsi Para Pembanding pada angka 2 bagian Eksepsi Memori Banding.

7. Berdasarkan uraian diatas telah terbukti dan tidak terbantahkan dalil-dalil Para Pembanding bagian Eksepsi pada Memori Banding tidak disusun dengan cermat dan hanya didasarkan pada asumsi semata, dengan demikian beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadilai perkara *a quo* untuk menolak seluruh Eksepsi Para Pembanding.

II. DALAM POKOK PERKARA

B. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MEMILIKI BUKTI-BUKTI DAN KETERANGAN SAKSI-SAKSI UNTUK MENILAI JUAL BELI OBYEK SENGKETA ANTARA TERBANDING DENGAN ALM. HASAN CHANDRA CHEONG ADALAH SAH DAN MENGIKAT

8. Bahwa Para Pembanding pada angka 3 s/d 6 bagian Pokok Perkara Memori Banding mendalihkan peralihan hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 1054/Tanjung Mulia seluas 89.643 m² dan sebidang tanah dengan SHM No. 1055/Tanjung Mulia seluas 12.916 m² (“**Obyek Sengketa**”) yang dibayarkan oleh terbanding kepada Alm. Hasan Chandra Cheong berdasarkan pada kwitansi sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) (**Vide Bukti P-33**) tertanggal 28 Agustus 2003 adalah tidak

Halaman 65 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



sah dikarenakan tanda tangan Alm. Hasan Chandra Cheong yang tertera tidak sama.

9. Dalil tersebut jelas tidak berdasar dan mengada-ada, karena sebagaimana yang telah terbukti dalam fakta persidangan perkara *a quo*, Alm. Hasan Chandra Cheong terbukti dan tidak terbantahkan telah menerima pembayaran dari Terbanding, lalu kemudia Alm. Hasan Chandra Cheong juga telah menyerahkan obyek bidang tanah tersebut kepada Terbanding beserta surat bukti kepemilikan hak atas bidang tanah dan KTP milik Alm. Hasan Chandra Cheong kepada Terbanding agar pengurusan surat-suratnya diurus oleh Terbanding, dengan demikian secara nyata telah terjadi peralihan hak dari Alm. Hasan Chandra Cheong kepada Terbanding.

10. Bahwa *quad non* tanda tangan Alm. Hasan Chandra Cheong tidaklah sama dengan yang tertera pada Kwitansi tertanggal 28 Agustus 2003, maka mengapa Para Pembanding baru melakukan bantahan sekarang???

Apabila memang Para Pembanding telah melihat kejanggalan dalam Kwitansi tertanggal 28 Agustus 2013 tersebut mengapa tidak melakukan penyanggahan ataupun penolakan terhadap Kwitansi (**Vide Bukti P – 33**) dengan membawa bukti-bukti pembanding lainnyayang dapat membantah bukti milik Terbanding tersebut. Akan tetapi pada faktanya tidak ada sama sekali bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Pembanding untuk mengcounter Kwintasi tersebut, sehingga telah terbukti dan tidak terbantahkan Para Pembanding hanya dapat beragumentasi tanpa dapat membuktikan bantahannya;

11. Lebih lanjut Saksi Terbanding yang dihadirkan dalam pemeriksaan perkara *a quo* bernama Juliyanto telah mengkonfirmasi Kwitansi tertanggal 28 Agustus 2003 (**Vide Bukti P -33**) adalah benar, dan menyatakan bahwa memang benar telah terjadi peralihan hak berdasarkan jual beli atas Obyek Sengketa antara Terbanding dengan Alm. Hasan Chandra Cheong berdasarkan Kwitansi tersebut.

12. Bahwa terkait penulisan letak Obyek Sengketa yang notabene terletak di Sumatera Utara namun demikian tertulis Sumatera Selatan oada Kwitansi hanyalah ketidaksengajaan penulisan semata, karena berdasarkan fakta persidangan diketahui pada saat jual beli Obyek Sengketa tersebut Alm. Hasan Chandra Cheong sudah cukup tua dan dalam keadaan sakit sehingga menurut pendapat Terbanding hal tersebut dapat dimaklumi telah terjadi kesalahan penulisan pada Kwitansi dan bukan berarti menjadi alasan yang fundamental untuk meragukan telah terjadinya transaksi jual beli antara Terbanding dengan Alm. Hasan Chandra Cheong.



13. Bahwa fakta tersebut dikuatkan oleh keterangan Saksi Terbanding yang dihadirkan dalam pemeriksaan perkara *a quo* yaitu Juliyanto, Nurianto dan Tomisal yang telah menyampaikan bahwa yang dimaksud Obyek Sengketa berupa dua bidang tanah yang dibeli oleh Terbanding dari Alm. Hasan Chandra Cheong adalah **dua bidang tanah yang terletak di Jalan Tol Balmera, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan (dahulu termasuk Kabupaten Deli Serdang), Provinsi Sumatera Utara bukan Sumatera Selatan**. Hal mana telah sesuai dengan fakta di lapangan pada saat Pemeriksaan Setempat sebagaimana tertuang dalam **Pertimbangan Putusan hal 47** yang menyatakan:

“Bahwa letak dan batas-batas tanah yang menjadi Obyek sengketa adalah sebagaimana yang ditentukan dalam Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada hari Jumat, tanggal 08 Maret 2019 dan hari Jumat, tanggal 26 April 2019 yang selengkapnya terlihat dalam Berita Acara Persidangan.”

14. Bahwa sebagaimana fakta persidangan perkara *a quo*, Terbanding memang baru melakukan jual beli Obyek Sengketa secara tunai dan belum sempat melakukan secara terang yakni di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun bukan berarti menggugurkan perbuatan hukum dimana telah terjadi jual beli antara Terbanding dengan Alm. Hasan Chandra Cheong.

15. Sebagaimana putusan pengadilan lainnya yang mengandung nilai *“Landmark Decision”* yang telah berkekuatan hukum tetao dimana putusan-putusan tersebut didasarkan kepada transaksi jual beli sebidang tanah berdasarkan kwitansi diantaranya sebagai berikut : **“Putusan PN Bandung No. 189/PDT.G/2008/PN.BDG tertanggal 09 Desember 2008, Putusan PN Bandung No. 152/PDT.G/2013/PN.BDG tertanggal 29 Oktober 2013, Putusan PN Garut No. 36/PDT/G/2014/PN.GRT tertanggal 06 Januari 2015 dan Putusan PN Denpasar No. 613/PDT/G/2015/PN.DPS tertanggal 02 Februari 2016”**. Oleh karenanya sudah dan benar dan tepat Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama menilai jual beli antara Terbanding dengan Alm. Hasan Chandra Cheong adalah sah dan mengikat serta atas dasar asas *kepastian, keadilan, dan kemanfaatan* Majelis Hakim Tingkat Pertama memerintahkan Turut Terbanding untuk melakukan proses balik nama atas Obyek Sengketa tersebut untuk dicatatkan atas nama Terbanding.

16. Bahwa dalil – dalil Terbanding yang berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum yang jelas juga telah bersesuaian dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sudah benar dan tepat sebagaimana tertuang



di dalam **Pertimbangan Putusan hal 53 alinea ke 2**, yang akan Terbanding kutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas maka menurut Majelis, Penggugat sudah dapat membuktikan dalil-dalilnya kalau antara Penggugat dengan Hasan Chandra Cheong (Alm) telah terjadi transaksi jual beli tanah yang terletak dan diterangkan dalam:

- a. *Sertipikat Hak Milik No. 1054/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 No. 04076/Tanjung Mulia/1985 seluas 89.643 m2 dengan identifikasi bidang tanah (NIB) 02.01.17.01.01825 dan No. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.002.009-0293.0 dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan;*
- b. *Sertipikat Hak Milik No. 1055/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 No. 04077/Tanjung Mulia/1985 seluas 12.916 m2 dengan identifikasi bidang tanah (NIB) 02.01.17.01.01824 dan No. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.006.009-0175.0 dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan;*

Atau tanah terperkara saat ini dan telah menyerahkan uang pembelian tanah muluk Hasan Chandra Cheong(Alm) tersebut sebesar 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) secara terang dan tunai.”

17. Oleh karena dalil-dalil Para Pembanding pada angka 3 s/d angka 6 bagian Pokok Perkara Memori Banding hanyalah pengulangan dari dalil-dalil pada pemeriksaan perkara tingkat pertama, terlebih lagi Para Pembanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil tersebut, maka berdasarkan Putusan Tingkat Pertama dan uraian Terbanding dalam Kontra Memori Banding Beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil Para Pembanding tersebut.

C. SURAT KUASA MUTLAK DARI ALM. HASAN CHANDRA CHEONG KEPADA PARA PEMBANDING CACAT HUKUM OLEH KARENANYA

Halaman 68 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



BERALASAN AKTA JUAL BELI NO. 17/2013 DAN AKTA JUAL BELI NO. 18/2013 TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM

18. Telah sangat jelas, berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813-1819 KUH Perdata, dimana ketentuan hukum perdata telah mengatur secara tegas **berakhirnya kuasa salah satu alasannya disebabkan oleh pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal**. Hal mana juga diatur dalam **Pasal 39 huruf D Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang melarang kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali, adapun Pasal tersebut menyatakan ***“PPAT menolak untuk membuat akta jika, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”***.

19. Bahwa, merupakan suatu kekeliruan sebagaimana dalil yang diuraikan oleh Para Pembanding pada angka 7 bagian Pokok Perkara Memori Banding yang menyatakan Surat Kuasa tidak akan berakhir. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan perundangan mengingat Akta Jual Beli No. 17/2013 dan Akta Jual Beli No. 18/2013 masing-masing dibuat pada tanggal 30 April 2013 dihadapan Lindawani Girsang, S.H., Sp.N. selaku PPAT (***Vide Bukti T.I, T.II – 16 dan 17***) adalah didasari dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 yang dibuat pada tanggal 06 Oktober 2007 (***Vide Bukti T.I, T.II – 14***) yang pada pokoknya Akta tersebut adalah surat kuasa mutlak dari Alm. Hasan Chandra Cheong kepada Para Pembanding. Padahal pada faktanya Alm. Hasan Chandra Cheong selaku Pihak Pertama/Penjual/Pemberi Kuasa telah meninggal dunia tanggal 09 Oktober 2007. **Sehingga dengan demikian terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 06 Oktober 2007 telah berlaku keputusan Pasal 1813 KUH Perdata yakni dengan meninggalnya Pemberi Kuasa (in casu Alm. Hasan Chandra Cheong) demi hukum berakhirilah pemberian kuasa tersebut.**

20. Lebih lanjut **Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982** juga pada pokoknya menyatakan **Notaris dan PPAT dilarang memberikan surat kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah, demikian pemilik tanah dilarang memberikan kuasa mutlak kepada kasa untuk menjual tanah miliknya**. Bahwa ketentuan peraturan perundangan tersebut dikuatkan dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2584 K/Pdt/1986 tertanggal 14 April 1988 dan juga Pembinaan Wawasan Wawasan Hukum Indonesia No. XXIV tahun 1990 tanggal 17 April 1990** yang pada pokoknya menyatakan **surat kuasa mutlak mengenal jual beli**



tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam praktek sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah.

21. Bahwa sudah benar dan tepat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait surat kuasa mutlak yang cacat hukum sebagaimana tertuang di dalam **Pertimbangan Putusan hal 55-56 alinea 3**, yang akan Terbanding kutip sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dengan demikian, seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 dibuat pada tanggal 06 Oktober 2007 (Produk bukti T.I, II-14) tidak bisa diteruskan/dilaksanakan, sehingga untuk itu Majelis berpendapat pembuatan/penerbitan Akta Jual Beli No. 17/2013 dan Akta Jual Beli No. 18/2013, masing-masing dibuat 30 April 2013 dihadapan Lindawani Girsang, S.H., Sp. N. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan (produk bukti T.I, II-16,17) telah dilaksanakan dengan itikad buruk, yang akibatnya segala perbuatan atau segala perikatan yang dibuat Penerima Kuasa terhadap pihak ketiga adalah tidak sah (vide Pasal 1818 KUH Perdata) sehingga Akta Jual Beli No. 17/2013 dan Akta Jual Beli No. 18/2013 masing-masing dibuat 30 April 2013 dihadapan Lindawani Girsang, S.H., Sp.N, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan (Produk bukti T.I, II-16,17) harus dinyatakan tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum."

22. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding pada angka 8 bagian Pokok Perkara Memori Banding sama sekali tidak berdasar oleh karena selama pemeriksaan perkara *a quo*, Para Terbanding sama sekali tidak membantah bahwa terdapat Putusan PTUN Medan No. 92/G/TUN/PTUN-MDN tertanggal 14 Desember 2017 yang menyatakan membatalkan Sertipikat Obyek Sengketa atas nama Para Pembanding dan memerintahkan kepada Turut Terbanding untuk mencabut Sertipikat No. 1054/Tanjung Mulia dan Setipikat No. 1055/Tanjung Mulia. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan berdasarkan logika hukum bahwa benar proses peralihan hak Obyek Sengketa dari Alm. Hasan Chandra Cheong kepada Para Pembanding ata mengandung cacat hukum.

23. Bahwa sudah benar dan tepat Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait dengan seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak baik Terbanding dahulu Penggugat maupun Para Pembanding dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat, sebagaimana tertuang Pertimbangan Putusan pada hal 57 alinea 2 dan 3, yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa oleh karena objek bidang tanah terperkara milik Hasan Chandra Cheong (Alm) tersebut di atas kembali kepada keadaan semula



sebelum dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 06 Oktober 2007 (produk bukti T.I,II-14), maka dengan demikian dalal Penggugat yang menyatakan telah melakukan transaksi membeli objek tanah sengketa terperkara dari Hasan Chandra Cheong (Alm) adalah tetap berlaku :

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah dapat membuktikan dan mempertahankan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tidak dapat mempertahankan dalil-dalil bantahannya.”

24. Oleh karena dalil-dalil para Pembanding pada angka 7 s/d angka 9 bagian Pokok Perkara memori Banding hanyalah dalil – dalil yang keliru, tidak berdasar dan terlebih lagi tidak dapat dibuktikan oleh Para Pembanding, maka beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil Para Pembanding tersebut.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding uraikan baik dalam Gugatan, Replik, Pembuktian, Keterangan Saksi-Saksi, Kesimpulan, maupun Kontra Memori Banding ini, maka telah sanga jelas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah baik dan benar. Terlebih lagi dalil-dalil yang Para Pembanding uraikan di dalam Memori Banding hanya melakukan pengulangan dan didasarkan pada dalil yang keliru, tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Oleh karena itu, saya dengan segala hormat dan kerendahan hati selaku Terbanding dahulu Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding I dahulu Tergugat I dan Pembanding II dahulu Tergugat II untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 633/PDT.G/PN.MDN tertanggal 28 Mei 2019;
3. Membebaskan biaya dalam perkara ini sesuai dengan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut, mulai dari gugatan, jawab menjawab, surat-surat bukti yang terlampir, saksi-saksi dan salinan putusan Pengadilan Negeri

Halaman 71 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Medan tanggal 28 Mei 2019, Memori Banding dari Kuasa Pembanding I, II semula Tergugat I, II, Memori Banding dari Pembanding III semula Turut Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara ini yang akhirnya berkesimpulan bahwa "Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian", karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pokok persoalan yang perlu dipertimbangkan dalam perkara aquo adalah bahwa Terbanding semula Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa transaksi jual beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Alm.Hassan Chandra Cheong terhadap 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia [dahulu 2 (dua) bidang tanah tersebut beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Tanjung Mulia], yang terletak dan dikenal di Jalan Tol Balmerah, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan kota Medan adalah Sah Menurut Hukum, sehingga Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa dengan adanya transaksi ke dua bidang tanah tersebut, maka tanah tersebut adalah sah menjadi milik Terbanding semula Penggugat atas dasar jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Terbanding semula Penggugat, ternyata Pembanding I semula Tergugat I maupun Pembanding II semula Tergugat II serta Pembanding III semula Turut Tergugat sebagaimana disampaikan dalam jawaban, duplik dan memori bandingnya serta bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak telah membenarkan atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti sebagai fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding semula Penggugat Jimmy Chandra alias Zimmy Chandra adalah anak kandung dari Alm.Hassan Chandra Cheong yang telah meninggal dunia tanggal 9 Oktober 2007;
- Bahwa Pembanding semula Tergugat I bernama Stepen Chandra Haris adalah orang yang sama dengan orang yang bernama Henry Tjandra yang juga merupakan anak kandung dari Alm. Hassan Chandra Cheong;

Halaman 72 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Alm.Hasan Chandra Cheong semasa hidupnya ada memiliki tanah yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Deli, Kelurahan Tanjung Mulia, Jalan Toll (Belmera) dahulu termasuk Kabupaten Deli Serdang yaitu tanah yang diterangkan dalam:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985, 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 ;

- Bahwa ke-2 (dua) bidang tanah tersebut di atas adalah yang menjadi objek sengketa tanah terperkara yang lebih lengkapnya sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada hari Jum'at, tanggal 8 Maret 2019 dan hari Jum'at tanggal 26 April 2019 yang selengkapnya terlihat dalam Berita Acara Persidangan; sebagai berikut :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 seluas 89.643 M2 dengan identifikasi bidang tanah (NIB) 02.01.17.01.01825 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.002.009-0293.0 dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 seluas 12.916 M2 dengan Identifikasi bidang tanah (NIB) 02.01.17.01.01824 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 12.75.090.006.009-0175.0 dahulu tercatat atas nama Maruli Sirait sekarang menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Medan;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi persoalan sengketa antara kedua belah pihak adalah mengenai 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas menurut Terbanding semula Penggugat adalah sudah menjadi hak miliknya karena sudah dibeli dari Alm.Hassan Chandra Cheong semasa hidupnya, sedangkan menurut Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tegugat II ke-2 (dua) bidang tanah tersebut adalah milik mereka dengan dasar adanya pengikatan juga jual beli dan dilanjutkan dengan akta jual beli dari Alm.Hassan Chandra Cheong yang selanjutnya diterbitkan sertifikat No Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak

Halaman 73 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia atas nama Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tegugat II ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti P-33 dan saksi Julianto, Nurianto dan Tomisal;

Menimbang, bahwa bukti P-33 adalah berupa kwitansi tertanggal 28 Agustus 2003 yang tertulis **“sudah terima dari Jimmi Chandra banyaknya uang empat milyar lima ratus juta rupiah untuk pembayaran pelunasan tanah dengan 2 (dua) Sertifikat No.1054 & 1055 di Sumatera Selatan.”** dan selanjutnya terdapat dua tanda tangan tetapi tidak menyebutkan nama siapa yang menandatangani, dan juga tanggal otentikasi diatas meterai tidak dituliskan;

Menimbang, bahwa pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 06 Oktober 2007 antara alm. Tuan Hassaan Chandra dengan Henry Chandra dan Husainy dihadapan Notaris Martua Simanjuntak, yang dalam pasal 11 nya menyebutkan **“Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun temurun dan harus di penuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal”** (vide bukti T.I,II-14 = bukti P-38 = bukti TT. I- 11) , sehingga ketentuan ini menjadi lex specialis yang berlaku bagi kedua pihak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 KUH Perdata), yang mengesampingkan pasal 1813 KUH Perdata tentang berakhirnya Surat Kuasa jika sipemberi Kuasa atau Penerima Kuasa meninggal.

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-33 tersebut, yang disebutkan sebagai pelunasan, namun ternyata tidak didukung dengan bukti tindakanjuit dengan perjanjian jual beli atau Akta Jual Beli yang harusnya dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menyebutkan ke dua Nomor Sertifikat tersebut, dan atau tidak didukung adanya bukti-bukti lainnya untuk jual beli tanah berupa bukti pelunasan pajak penjualan tanah dan selanjutnya sertifikat tersebut didaftarkan di BPN (Turut Tergugat) untuk dimohonkan balik nama atas tanah yang dimaksud menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat,

Menimbang, bahwa disamping itu ternyata, letak tanahnya yang disebut dalam kwitansi bukti P-33 tidak di Sumatera Utara sebagaimana didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya akan tetapi dalam kwitansi disebutkan tanahnya terletak di **Sumatera Selatan** serta pula hanya ada 2 (dua) tanda tangan tidak ada namanya dan bertindak sebagai apa sehingga seolah – olah kwitansi tersebut dibuat asal-asalan jadi saja, padahal ini menyangkut

Halaman 74 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN



transaksi hukum yang bisa berakibat hukum;

Menimbang, bahwa dari fakta serta keadaan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa kwitansi tertanggal 28 Agustus 2003 tidak dapat dinyatakan sebagai bukti perjanjian jual beli yang dapat membatalkan sertifikat yang sudah diterbitkan atas dasar telah sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Tanjung Mulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Tanjung Mulia atas nama Pemanding I semula Tergugat I dan Pemanding II semula Tergugat II ;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat untuk mendukung terjadinya jual beli yaitu saksi Julianto, Nurianto dan Tomisal ternyata tidak tahu menahu tentang proses terjadinya perjanjian jual beli mulai dari pembuatan kwitansi dan proses selanjutnya;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pemanding I semula Tergugat I dan Pemanding II semula Tergugat II berupa surat bukti TI – II -1 sampai dengan TI-II-21, ternyata yang relevan dipertimbangkan dalam perkara ini adalah produk bukti T.I,II-14 berupa Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 06 Oktober 2007 Nomor 10, produk bukti T.I,II-18 berupa Akta Jual Beli Nomor 17/2013 tanggal 30 (tiga puluh) April 2013 di hadapan Lindawani Girsang, S.H.,Sp.N, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan produk bukti T.I,II-16; berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1054/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 seluas 89.643 M2 , produk bukti T.I,II-17 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1055/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 seluas 12.916 M2, , produk bukti T.I,II-19; berupa Akta Jual Beli Nomor 18/2013, masing masing dibuat hari Selasa tanggal 30 (tiga puluh) April 2013 di hadapan Lindawani Girsang, S.H.,Sp.N, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berkesimpulan bahwa Pemanding I semula Tergugat I dan Pemanding II semula Tergugat II memperoleh sertifikat sebagaimana dimaksud adalah telah sesuai dengan ketentuan serta prosedur hukum yang berlaku sehingga keberadaan sertifikat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1054/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985 seluas 89.643 M2 maupun Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1055/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 seluas 12.916 M2 haruslah dinyatakan tetap sah dan berlaku serta mempunyai kekuatan hukum mengikat;;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 55 dan 56 yang menyatakan bahwa dasar penerbitan Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013, masing masing dibuat 30 (tiga puluh) April 2013 di hadapan Lindawani Girsang, S.H.,Sp.N Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan (produk bukti T.I,II-16 dan 17) adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 dibuat pada tanggal 06 Oktober 2007 (produk bukti T.I,II-14) sedangkan Hasan Chandra Cheong (Alm) selaku Pihak Pertama/Penjual/Pemberi Kuasa telah meninggal dunia tanggal 9 Oktober 2007, dengan demikian berlakulah ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, yakni dengan meninggalnya Pemberi Kuasa (Hasan Chandra Cheong (Alm) demi hukum berakhirnya pemberian kuasa yang tercantum dalam bukti T.I,II-14 tersebut yang akhirnya berkesimpulan bahwa, seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 dibuat pada tanggal 06 Oktober 2007 (produk bukti T.I,II-14) tidak bisa diteruskan/dilaksanakan, sehingga untuk itu Majelis berpendapat pembuatan/penerbitan Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013, masing masing dibuat 30 (tiga puluh) April 2013 di hadapan Lindawani Girsang, S.H.,Sp.N Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan (produk bukti (produk bukti T.I,II-16 dan 17) telah dilaksanakan dengan itikad buruk, yang akibatnya segala perbuatan atau segala perikatan yang dibuat Penerima Kuasa terhadap pihak ketiga adalah tidak sah (vide Pasal 1818 KUHPerdara), sehingga Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013, masing masing dibuat 30 (tiga puluh) April 2013 di hadapan Lindawani Girsang, S.H.,Sp.N Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan (produk bukti T.I,II-16 dan 17) harus dinyatakan tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tersebut adalah didasarkan pada produk Surat bukti P-38 yang sama dengan produk surat bukti T.I,II-14 berupa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 06 Oktober 2007 No. 10 dimana di dalam Pasal 11 menyatakan bahwa ***“perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi dan dipatuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal”***

Menimbang, bahwa dengan demikian walaupun Pemberi Kuasa (Hasan Chandra Cheong (Alm) sudah meninggal dunia, proses jual beli selanjutnya tetap harus dijalankan sehingga terbitnya Akta Jual Beli Nomor 17/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 18/2013, masing masing dibuat 30 (tiga puluh) April 2013 serta terbitnya sertifikat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1054/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04076/Tanjung Mulia/1985

Halaman 76 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 89.643 M2 maupun Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1055/Tanjung Mulia dengan Surat Ukur tanggal 21 Februari 2013 Nomor 04077/Tanjung Mulia/1985 seluas 12.916 M2 haruslah dinyatakan tetap sah dan berlaku serta mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II serta Pembanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam memori bandingnya, oleh karena dalil-dalil dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II serta Pembanding III juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan pertimbangan tersebut diatas telah dapat dibuktikan, sehingga Memori Banding mereka haruslah dinyatakan beralasan hukum dan karenanya dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Provisi dan dalam Eksepsi, oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding melihat telah tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding sepanjang mengenai provisi dan eksepsi;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka alasan dalam Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana tersebut diatas, maka mutatis mutandis dianggap telah dipertimbangkan atau perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2019, tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2019 dibatalkan, maka terhadap dalil dan petitum dalam gugatannya dari Terbanding semula Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Terbanding semula Penggugat dalam pokok perkara haruslah ditolak seluruhnya

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, sehingga Terbanding semula Penggugat berada

Halaman 77 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di pihak yang kalah, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

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

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Turut Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 633/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 28 Mei 2018, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi dari Terbanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Pembanding I, II semula Tergugat I, II dan Eksepsi Pembanding III semula Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 15 Januari 2020 oleh Haris Munandar, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, Poltak Sitorus, SH, MH dan Purwono Edi Santosa, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Herri, SH sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Halaman 78 dari 79 Putusan Nomor 515/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Poltak Sitorus, SH, MH

Haris Munandar, SH, MH,.

ttd

Purwono Edi Santosa, SH, MH,

Panitera Pengganti,

ttd

Herri, SH

Perincian biaya:

1. Materai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,00
<hr/>	
Jumlah	Rp. 150.000,00.(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)