



**PUTUSAN**  
Nomor 363 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**MANOGAP NAINGGOLAN**, bertempat tinggal di Jalan Purwosari Gang. Hiligeo II Nomor 95 Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru Kecamatan Medan Timur Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suyitno, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Setia Luhur Nomor 149 Medan dan di Jalan Selamat Nomor 90 S Simp. Limun, Kelurahan sitirejo III, Kecamatan Medan Amplas, Sumatra Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Penggugat I/Pembanding I;

**L a w a n**

**1. TONI CHANDRA PUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., Nomor 652 Kelurahan Pahlamawan Kecamatan Medan Perjuangan Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Purba Halomoan Siagian, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Ayahanda Nomor 52 D Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2013;

**2. HALIM, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sutomo Nomor 39/27 Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Zaini, S.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Surakarta Nomor 3 A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2010;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/  
Para Tergugat/ Para Terbanding;

**D a n**

**1. PEMERINTAH R.I. CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT CQ KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL TINGKAT I SUMATERA UTARA CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Karya Jasa Medan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**2. SANGGAM SB. SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Sinabung Nomor 1 Kelurahan Glugur Darat II Kecamatan Medan Timur;

**3. LINCÉ BR. GULTOM**, bertempat tinggal di Jalan Purwosari Gang Hiligeo II Nomor 95 Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru Kecamatan Medan Timur Sumatera Utara;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi II /Penggugat II/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat I /Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1115 K/Pdt/2011 tanggal 30 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/ Para Tergugat/ Para Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi II /Penggugat II/Pembanding II dengan posita gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri;
- Bahwa pada mulanya Penggugat I dan Penggugat II ingin meminjam uang kepada Tergugat I, maka Penggugat I dan Penggugat II diberi pinjaman oleh Tergugat I dan pada tanggal 20 Oktober 2006, Penggugat II diberi pinjaman uang dari Tergugat I yang disetujui oleh Penggugat I, dan sebagai jaminan adalah Surat Tanah yang terletak di Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru, Kec. Medan Timur Kota Medan, Sumatera Utara, atau setempat lebih dikenal dengan Jalan Purwosari Gang Hiligeo II Nomor 95 Medan sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 594.1122 tertanggal 25 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru, dan diketahui serta ditanda tangani oleh Camat Medan Timur tanggal 30 Oktober 2005 Nomor 29/SK MT/VIII/2005, yang batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah H. Pasaribu 17,20 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gg. Hiligeo II 23,80 m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Gg. Family 17,20 m;

Halaman 2 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah IPBN / KBN 23,80 m;
- Bahwa peminjaman uang yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat I sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tetapi hutang Penggugat I menjadi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan dibuatlah surat pengikatan hutang dihadapan Tergugat II dengan Akta Nomor 27 tanggal 20 Oktober 2006;
- Bahwa selain Akta Nomor 27 tanggal 20 Oktober 2006 juga dibuat Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006, yang mana surat kuasa tersebut tujuannya adalah untuk mengurus peningkatan hak atas tanah sebagai jaminan tersebut diatas (menjadi sertifikat) agar dapat menjadi agunan pinjaman uang di Bank, karena setelah pinjaman uang ke Bank nanti keluar, maka hutang kepada Tergugat I akan dipotong langsung, akan tetapi atas kesepakatan bersama antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II selain itu Penggugat I dan Penggugat II diberi waktu untuk membayar hutang Penggugat I dan Penggugat II tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 Maret 2007, maka dibuat lagi surat dibawah tangan yaitu surat permohonan/pengakuan hutang yang ditanda tangani Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I;
- Bahwa hutang Penggugat II tersebut belum dapat dibayar, maka Penggugat II mohon dispensasi kepada Tergugat I, maka permohonan Penggugat II dikabulkan dan dibuatlah surat dibawah tangan 26 April 2007, sedangkan pinjaman ke Bank belum berhasil juga;
- Bahwa setelah itu, karena Penggugat II tidak sanggup membayar pada tanggal yang ditentukan, maka Penggugat II menandatangani lagi Surat Permohonan/Pengakuan Hutang tertanggal 18 Juni 2007 yang mana hutang Penggugat II yang semula Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta) ditambah dengan bunga-berbunga menjadi Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian ditambah lagi bunga berbunga menjadi Rp181.500.000,00 (seratus delapan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Tergugat I sesuai dengan janjinya ingin mengurus peningkatan hak milik ke BPN yang telah dimohonkan lebih dahulu, akan tetapi usaha Tergugat I tidak berhasil, maka Penggugat II menarik kembali Surat Keterangan Nomor 594.1/22 tertanggal 25 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru, dan diketahui serta ditanda tangani oleh Camat Medan Timur tanggal 30 Oktober 2005 Nomor 29/SK/MT/V/II/2005 guna mengurus peningkatan hak ke BPN yang akan Penggugat II urus sendiri;

Halaman 3 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, akan tetapi Tergugat I tidak mau memberikan surat tanah tersebut maka Penggugat II menukar untuk jaminan hutang sementara dengan Sertifikat atas nama Theodorus Simanjuntak Nomor 176 Tahun 1997, yang mana Sertifikat tersebut Penggugat peroleh berdasarkan Surat Kuasa Nomor 11 tanggal 4 Mei 2007 dan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 4 Mei 2007 yang dibuat pada jam dan hari yang sama dan pembuatan kuasa serta pengikatan jual beli tersebut hanya sebagai formalitas (jaminan) kepada Penggugat I dari Turut Tergugat;
  - Bahwa akan tetapi dalam penarikan surat-surat tanah tersebut dari Tergugat I tidak membuat surat-surat perjanjian tentang penukaran jaminan hutang, yang mana jaminan hutang tetap surat yang lama, tapi yang jelas penarikan surat tanah atau jaminan yang pertama ditukar dengan Surat Sertifikat Nomor 176 Tahun 1997 atas nama Theodorus Simanjuntak;
1. Bahwa setelah penukaran tersebut maka Penggugat II mengurus peningkatan hak atas tanah milik Penggugat II, dan pada tanggal 22 Juni 2007 keluarlah Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 211 Tahun 2007 atas nama Lince Boru Gultom, maka diserahkanlah oleh Penggugat II kepada Tergugat I, SHM Nomor 211 atas nama Lince Boru Gultom yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, dan Penggugat II meminjam uang lagi kepada Tergugat I sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), tetapi setelah bunga berbunga dibuatlah hutang Penggugat II menjadi Rp121.000.000,00 (seratus dua puluh satu juta rupiah) sesuai dengan Surat Permohonan/ Pengakuan Hutang tertanggal 28 Juni 2007 dan hal ini Penggugat II akan lunasi pada tanggal 4 Juli 2007, dan Penggugat II memberikan Sertifikat milik Penggugat II tersebut kepada Tergugat I, akan tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 176 Tahun 1997 tidak ditarik dari Tergugat I;
  2. Bahwa setelah itu Penggugat II meminjam uang lagi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan dibuatlah surat permohonan/pengakuan hutang tertanggal 28 Juni 2007 yang isinya Rp66.000.000,00 (enam puluh enam juta rupiah) sedangkan Penggugat II hanya menerima uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  3. Bahwa sebagaimana kesepakatan pertama antara Penggugat II dengan Tergugat I, apabila sertifikat hak milik atas nama Penggugat II keluar Penggugat II dan Tergugat I mengupayakan untuk meminjam uang ke Bank dengan menggunakan sertifikat hak milik atas nama Penggugat II tersebut untuk membayar hutang kepada Tergugat I;

Halaman 4 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa akan tetapi setelah Penggugat II berupaya meminjam uang ke beberapa Bank, namun tidak berhasil;
5. Bahwa karena Tergugat I terus-terusan meneror Penggugat II, agar membayar hutang, akan tetapi Penggugat II belum sanggup membayar hutang, itupun Penggugat II tetap berusaha membayarnya dengan cara mengangsur, maka tanggal 10 Juli 2007 Penggugat II mengangsur hutang kepada Tergugat I sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), kemudian tanggal 14 September 2007 Penggugat II mengangsur lagi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan pada tanggal 1 November 2007 Penggugat II mengangsur sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan angsuran berikutnya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) jadi jumlah yang sudah diangsur/dibayar adalah sebesar Rp62.500.000,00 (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa pada tanggal 14 November 2007, pada jam 15.30 Wib bertepatan hari Rabu, Penggugat II dipaksa agar menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan Tanah Nomor 38 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
7. Bahwa yang menyakitkan hati Penggugat II dan Penggugat I terhadap Tergugat I adalah perbuatannya yang memaksa-maksa Penggugat II agar menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan hutang di hadapan Tergugat II yang mana Tergugat II seharusnya sebagai Notaris harus bijaksana, dan harus memanggil Penggugat I sebagai seorang suami dari Penggugat II, tidak begitu saja membuat surat tanpa lebih dahulu meneliti kebenaran dari keterangan Tergugat I, dan pernah Penggugat I mendatangi Tergugat II, dan menanyakan "Bapak kenapa membuat perjanjian jual beli antara saya dengan Toni Candalam Rekonvensi a Putra ? dan dijawab oleh Tergugat II 'Saya butuh jasa untuk membuat Akta' dengan kata lain Tergugat II membuat Akta tersebut tanpa mengikuti prosedur yang benar;
8. Bahwa perbuatan Tergugat II yang melanggar aturan hukum tersebut, dapat dibuktikan bahwa Penggugat II hanya meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp75.000.000,00 tetapi dibuat Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan peminjaman uang ini diikuti dengan atau dibuat surat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa terhadap, tanah milik Penggugat II, padahal Tergugat II mengetahui dan patut menduga bukan Pengikatan Jual Beli yang benar-benar terjadi tetapi untuk menjamin hutang dari Penggugat II kepada Tergugat I, dengan kata lain Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Nomor 37 Tahun 2006 diperbuat dengan tidak halal dan melanggar undang-

Halaman 5 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016





undang dengan kata lain, disamping itu bukti lain perbuatan Pengikatan Jual Beli tersebut melanggar aturan hukum, hal ini semula adalah hutang piutang antara Penggugat II, Penggugat I dengan Tergugat I, bahkan hutang tersebut telah diangsur sebesar Rp62.500.000,00 (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan hutang Penggugat II secara nyata yang diterima oleh Penggugat II adalah Rp75.000.000,00 + Rp90.000.000,00 + Rp50.000.000,00 jadi jumlah keseluruhan uang yang Penggugat II terima adalah sebesar = Rp215.000.000,00 sedangkan sesuai dengan surat-surat permohonan dan pengakuan hutang yang telah bunga berbunga yaitu sebesar Rp121.000.000,00 + Rp181.500.000,00 + Rp66.000.000,00 = Rp368.500.000,00 (tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

9. Bahwa apabila kita kaitkan dengan hutang yang telah Penggugat II bayar sebesar Rp62.500.000,00 (enam puluh dua juta rupiah) apabila hutang yang tertera didalam Surat permohonan dan pengakuan hutang sebesar Rp368.500.000,00 dikurang Rp62.500.000,00 menjadi Rp304.000.000,00 (tiga ratus empat juta rupiah), maka wajar Pengadilan Negeri Niaga & HAM Medan menetapkan hutang Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp.368.500.000,00 dikurang Rp62.500.000,00 menjadi Rp304.000.000,00 (tiga ratus empat juta rupiah);
10. Bahwa dari hal diatas perbuatan Tergugat I, diduga bekerja sama dengan Tergugat II yang ingin merugikan Penggugat II dan Penggugat I, yang mana tanah/rumah Penggugat I dan Penggugat II yang sebenarnya hanya jaminan hutang, yang telah dibuat Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006 dan Surat Jaminan Hutang Nomor 27 tanggal 20 Oktober 2006 dan dibuat lagi Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 37 Tahun 2007 ditambah dengan Surat Jaminan Hutang SHM Nomor 176 Tahun 1997 atas nama Theodorus Simanjuntak, yang jelas tujuannya dibuat surat-surat tersebut hanyalah jaminan hutang Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat 1, jadi secara hukum pembuatan surat surat tersebut jelas melanggar hukum tidak sesuai dengan kenyataan yang ada sehingga sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II dan hal tersebut melanggar hukum, maka berdasarkan hukum pula Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006 dan Surat Jaminan Hutang Nomor 27 tanggal 20 Oktober 2006 dan dibuat lagi surat Pengikatan Jual Beli Nomor 37 Tahun 2007 atau surat-surat yang lain, yang terbit karenanya dinyatakan cacat hukum dan wajar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan SHM Nomor 211 tahun 2007 atas nama



Lince Boru Gultom dan SHM Nomor 176 Tahun 1997 atas nama 4 Theodorus Simanjuntak kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan baik dan bebas agunan;

11. Bahwa oleh karena itu, mungkin untuk kepentingan Tergugat I, dan Tergugat II membuat surat-surat yaitu Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 38 tertanggal 4 November 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat II dan surat-surat lain yang berkaitan dengannya jelas cacat hukum dan batal demi hukum;
12. Bahwa disamping itu Penggugat I dan Penggugat II khawatir Tergugat I dan Tergugat II bekerjasama membuat perikatan-perikatan yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II, sehingga menimbulkan hak, maka Penggugat I dan Penggugat II bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Turut Tergugat I dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan tidak membalik namakan SHM Nomor 211 Tahun 2007 atas nama Lince Boru Gultom dan SHM Nomor 176 Tahun 1997 Atas Nama Theodorus Simanjuntak ke atas nama siapa saja tanpa seijin Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik, kecuali SHM Nomor 176 Tahun 1997 atas nama Theodorus Simanjuntak ke atas nama Turut Tergugat II (Sanggam S.B. Simanjuntak);
13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II yang melanggar Undang-Undang, Penggugat I dan Penggugat II jelas dirugikan untuk mempertahankan hak Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Niaga dan HAM Medan dan ongkos maupun biaya-biaya yang tak terduga sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan rinciannya akan diterangkan didalam pembuktian, maka wajar dan beralasan Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng yang harus dibayar Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai;
14. Bahwa untuk menjamin tuntutan penggugat tidak nilil, maka Penggugat minta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II sehingga dianggap cukup atas tuntutan Penggugat Penggugat terutama meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengeta (tanah/rumah);
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Niaga dan HAM Medan, menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak pada tempat yang ditentukan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembalidengan amar putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006 Serta Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 37 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat II (Halim, S.H., Notaris di Medan) atau surat-surat lain yang terbit karenanya adalah cacat hukum dan tidak berlaku;
4. Menyatakan Akta Perianjian Pengosongan Nomor 38 Tanggal 4 Nopember 2007 adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menetapkan hutang Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I adalah sebesar  $\text{Rp}121.000.000,00 + \text{Rp}181.500.000,00 + \text{Rp}66.000.000,00 = \text{Rp}368.500.000,00$  ( tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dikurang  $\text{Rp}62.500.000,00 = \text{Rp}304.000.000,00$  (tiga ratus empat juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan SHM Nomor: 211 Tahun 2007 atas nama Lince Boru Gultom dan SHM Nomor 176 Tahun 1997 atas nama Theodorus Simanjuntak dalam keadaan baik dan bebas agunan kepada Penggugat I dan Penggugat II;
7. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan tidak membalik namakan SHM Nomor 211 Tahun 2007 atas nama Lince Boru Gultom dan SHM Nomor 176 Tahun 1997 Atas Nama Theodorus Simanjuntak ke atas nama siapa saja tanpa seijin Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik kecuali dari atas nama Theodorus Simanjuntak kepada Turut Tergugat II (Sanggam S.B. Simanjuntak);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat sebesar  $\text{Rp}50.000.000,00$  (lima puluh juta rupiah) secara tunai;
9. Menyatakan sita yang dimohonkan Penggugat I dan Penggugat II sah dan berharga;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu/walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar ongkos perkara;
12. Menghukum Turut tergugat I, Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Halaman 8 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016

#### 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

Subsidiar:

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat I,II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II

1. Gugatan Terhadap Tergugat II Salah Alamat (*Error in Persona*):

- Bahwa dalam *petitum* gugatan point 6, Penggugat I dan II menuntut agar Tergugat II dihukum membayar kerugian Penggugat I dan II, sedangkan Tergugat II dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 27 langgal 20 Oktober 2006, Akta Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tanggal 14 November 2007 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 38 tanggal 4 November 2007 serta akta yang dibuat berdasarkan akta-akta tersebut adalah bertindak sebagai Notaris, yang melaksanakan kewenangan sesuai dengan pasal 15 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2007 tentang Jabatan Notaris;
- Bahwa dan akta-akta tersebut dibuat sesuai dengan kehendak dan kesepakatan pihak-pihaknya, yaitu Penggugat I dan II serta Tergugat I, yang semuanya telah dewasa dan cakap untuk bertindak dalam hukum, serta sebelum akta-akta tersebut ditanda tangani Tergugat II telah membacakan akta-akta tersebut dihadapan para pihak dan saksi-saksi (vide: Pasal 39 dan 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004), sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan akta-akta tersebut cacat hukum;
- Bahwa dengan demikian Tergugat II tidak bertanggung jawab dan tidak dapat diminta untuk ikut bertanggung jawab terhadap isi dan materi dari akta-akta tersebut, sehingga tuntutan terhadap Tergugat II tersebut sangat berlebihan dan salah alamat (*error in persona*);

2. Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Liebel*):

- a. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat I dan II dengan sengaja tidak mengungkapkan adanya Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 21 November 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II untuk pelaksanaan jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 211/Pulo Brayan Bengkel Baru (yang merupakan bekas hak atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Surat Keterangan tanggal 25 Agustus 2005 Nomor 549.1/22) sebagai tindak lanjut dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tanggal 14 November 2007, dan adanya Akta Jual Beli Nomor 208/2007

Halaman 9 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016

#### 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

tanggal 21 November 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II untuk pelaksanaan jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Glugur Darat II, sedangkan akta-akta jual beli tersebut dibuat dengan diketahui dan dihadiri oleh Penggugat I dan II;

Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli tersebut diatas, maka Penggugat I dan II mengetahui atau setidaknya patut untuk menduga bahwa untuk menguatkan alas hak pemilikan Tergugat I terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 211/Pulo Brayen Bengkel Baru dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Glugur Darat II tentunya Tergugat I akan mendaftarkan balik anam sertifikat-sertifikat tersebut keatas namanya;

Bahwa dengan demikian Penggugat I dan II telah dengan sengaja mengaburkan dalil-dalil gugatan agar tuntutan tentang pembatalan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 211/Pulo Brayen Bengkel Baru dan Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Glugur Darat II yang merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dimajukan dalam gugatan ini;

Bahwa dengan demikian apa yang dituntut oleh Penggugat I dan II dalam gugatan ini adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur liebel*), sehingga gugatan ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- b. Bahwa kemudian pada halaman 2 *posita* gugatan, Penggugat I dan II mengaku berhutang kepada Tergugat I dan sebagai jaminan terhadap pembayaran hutang tersebut Penggugat I dan II telah membuat Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 27 tanggal 20 Oktober 2006 dan Akta Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006;

Bahwa dan selanjutnya Penggugat I dan II mengaku sampai dengan tanggal jatuh tempo belum dapat melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melaksanakan haknya sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 27 tanggal 20 Oktober 2006 dan Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006, yaitu dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tanggal 14 November 2007 yang dibuat dengan dihadiri oleh Penggugat II yang menerangkan telah mengetahui dan menyetujui tindakan dari Tergugat I dalam pembuatan akta tersebut;

Bahwa dengan *posita* gugatan yang demikian, maka apa yang dituntut oleh Penggugat I dan II dalam petitum gugatan point 3 yang meminta dinyatakan cacat hukum dan tidak berlaku Surat Kuasa Nomor 28

Halaman 10 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Oktober 2006 serta Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 14 November 2007, menjadikan gugatan Penggugat I dan II tidak jelas dan kabur (*obscuur liebel*);

Bahwa oleh karena tuntutan dalam petitum gugatan point 3 tersebut jelas bertentangan dengan petitum gugatan point 5, dimana Penggugat I dan II mengaku dan membenarkan belum membayar hutangnya kepada Tergugat I meskipun telah jatuh tempo, sehingga memberi hak kepada Tergugat I untuk melaksanakan Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 20 Oktober 2006 yang dibuat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 27 tanggal 20 Oktober 2006;

Bahwa dengan demikian terbukti *posita* dan *petitum* gugatan ini antara satu dan lainnya saling bertentangan, sehingga sangat beralasan untuk menyatakan gugatan ini tidak jelas dan kabur (*obscuur liebel*);

### 3. Gugatan Melanggar Kompetensi Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara:

- Bahwa dalam petitum gugatan point 6 Penggugat I dan II menuntut agar Turut Tergugat I tidak membuat balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 211/Pulo Brayan Bengkel Baru atas nama Lince Br. Gultom dan sertifikat Hak Milik Nomor 176/Glugur Darat II atas nama Theodorus Simanjuntak ke atas nama siapapun;
- Bahwa sedangkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 21 November 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 208/2007 tanggal 21 November 2007 Penggugat I dan II seharusnya mengelahui atau setidaknya patut menduga bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Glugur Darat II telah dibuat balik namanya ke atas nama pembelinya, yaitu Toni Chandalam Rekonvensi a Putra (i.c. Tergugat I);
- Bahwa sehingga tunMan ini sesuai dengan petitum gugatan point 6 tersebut tidak dapat dimajukan dalam gugatan ini, oleh karena yang berwenang untuk membatalkan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat hak milik sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

### Eksespsi Turut Tergugat I :

#### Tentang Kompetensi Absolut:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah menyangkut tentang sengketa Tata Usaha Negara, karena menjadi objek perkara adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dimana Terhadap objek perkara telah dilakukan peralihan nama dari atas nama

Halaman 11 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016

#### 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

Penggugat II (Line Boru Gultom) ke atas nama Tergugat I (Tony Chandalam Rekonvensi a Putra), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 21 November 2007;

- Bahwa dengan demikian adalah beralasan hukum kiranya jika Majelis Hakim aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 47 *juncto* Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

## Eksepsi Turut Tergugat II

1. Bahwa Turut Tergugat II, membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas dibawah ini;
2. Bahwa tanah yang tedetak di Glugur Darat II Kecamatan Medan Timur, Kota Medan propinsi Sumatera Utara seluas 419 m<sup>2</sup> sesuai dengan Bukti Hak sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 176 Tahun 1997, atas nama Theodorus Simanjuntak yang batas-batasnya sebagai berikut:
  - 16. Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
  - 17. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Gunung Sinabung;
  - 18. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara;
  - 19. Sebelah Barat berbatas dengan tanah Negara;Adalah milik Turut Tergugat II, yang diperoleh Turut Tergugat II dari orang tua Turut Tergugat II yang bernama Alm. Theodorus Simanjuntak.
3. Bahwa Turut Tergugat II, tidak pernah membuat Surat Kuasa untuk menjual, maupun membuat Surat Pengikatan Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 176 Tahun 1997 atas nama Theodorus Simanjuntak kepada Penggugat II dihadapan Tergugat II tetapi yang pernah Turut Tergugat tanda tangani adalah Surat Kuasa untuk mewakili Turut Tergugat II untuk mengurus balik nama SHM Nomor 176 Tahun 1997 dari nama Theodorus Simanjuntak ke nama Turut Tergugat II (Sanggam S.B. Simanjuntak kepada Penggugat II, namun isi surat tersebut tidak dibacakan dengan kata lain Turut Tergugat II tidak tahu apa isi surat tersebut, langsung ditanda tangani oleh Turut Tergugat II;
4. Bahwa, oleh karena itu Penguat tidak pernah tahu dan tidak pernah mengijinkan untuk mengagunkan, mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain khususnya kepada Tergugat I sebagaimana gugatan Penggugat-Penggugat;

Halaman 12 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, oleh karena perbuatan Pengagungan yang dilakukan oleh Penggugat-Penggugat tidak menuruti prosedur yang benar, maka pengangungan tersebut adalah cacat hukum dan dan tidak sah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Gugatan Reconvensi Tergugat I

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat I dalam Reconvensi kemukakan tersebut di atas pada bahagian pokok perkara, secara *Mutatis Mutandis* mohon dianggap telah dimuat di dalam Reconvensi ini dengan demikian tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa Penggugat I dan II /Tergugat I dan II dalam Reconvensi secara tegas telah mengakui adanya jual beli antara Tergugat I dan II dalam Reconvensi dengan Penggugat I dalam Reconvensi yang diperbuat dihadapan Tergugat II dalam Konvensi;
3. Bahwa dengan adanya pengakuan oleh Tergugat I dan II dalam Reconvensi tentang kebenaran adanya Akta Jual Beli Nomor 207/2007 dan Akta Jual Beli Nomor 208/2007 di hadapan Tergugat II dalam Konvensi tertanggal 21 November 2007 antara Tergugat I dan II dalam Reconvensi dengan Penggugat I dalam Reconvensi maka pengakuan Tergugat I dan II dalam Reconvensi tersebut merupakan bukti yang paling sempurna didalam suatu perkara perdata. Hal mana sesuai dan didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971 yang menyebutkan "Bahwa oteh karena dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak telah diakui dari pihak lain, maka dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat (ic.Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi) secara hukum dianggap telah terbukti;
4. Bahwa mengingat jual beli yang diakui oleh Tergugat I dan II dalam Reconvensi terhadap Penggugat I dalam Reconvensi atas sebidang tanah seluas 405 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Purwosari Gang Hiligio Nomor 95 Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru Kecamatan Medan Timur Pemkot Medan sebagaimana dimaksud di dalam SHM Nomor 211 Tahun 2007 maka patut dan beralasan apabila jual beli tersebut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;
5. Bahwa demikian juga halnya jual beli atas sebidang tanah seluas 419 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gunung Sinabung Nomor 1 Kelurahan Glugur Darat II Kecamatan Medan Timur Pemkot Medan sebagaimana dimaksud di dalam

Halaman 13 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016





SHM Nomor 176 Tahun 1997 maka patut dan beralasan menurut hukum apabila jual beli tersebut juga dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;

6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 dan Akta Jual Beli Nomor 208/2007 yang di perbuat di hadapan Tergugat II dalam Konvensi, maka Penggugat I dalam Rekonvensi memohonkan kepada Turut Tergugat I untuk membalik namakan SHM Nomor 211 Tahun 2007 dari atas nama Lince Br.Gultom dan SHM Nomor 176 Tahun 1997 dari atas nama Theodorus Simanjuntak keatas nama Penggugat I dalam Rekonvensi;
7. Bahwa oleh karena Jual Beli antara Penggugat I dalam Rekonvensi dengan Tergugat I dan II dalam Rekonvensi telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat I dan II dalam Rekonvensi serta orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 211 Tahun 2007 dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat I dalam Rekonvensi;
8. Bahwa oleh karena Jual Beli antara Penggugat I dalam Rekonvensi dengan Tergugat I dan II dalam Rekonvensi telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, Maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat I dan II dalam Rekonvensi serta orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 176 tahun 1997 dalam keadaan kosong dan baik. kepada Penggugat I dalam Rekonvensi ;
9. Bahwa untuk menjaga kemungkinan terjadinya sesuatu hal yang tidak diinginkan terhadap kedua objek sengketa yang dapat merugikan Penggugat I dalam Rekonvensi, Maka patut dan beralasan apabila terhadap kedua obyek perkara dimaksud terlebih dahulu diletakkan Sita jaminan;
10. Bahwa oleh karena Jual Beli dimaksud oleh Penggugat I dalam Rekonvensi dengan Tergugat I dan II dalam Rekonvensi telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, Maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat I dalam Rekonvensi juga dikwalipisir sebagai Pembeli yang beriktikad baik;
11. Bahwa berdasarkan itikad tidak baik Tergugat I dan II dalam Rekonvensi sudah sepatutnya Tergugat I dan II dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila Penggugat I dan II dalam Konvensi /Tergugat I dan II dalam Rekonvensi lalai melaksanaka putusan dalam perkara ini;

Halaman 14 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016



12. Bahwa oleh karena gugatan batik (rekonvensi) yang diajukan oleh Penggugat I dalam Rekonvensi didasarkan atas alat-alat bukti othentik sebagaimana dikehendaki oleh pasal 191 Rbg, maka sudah sepantasnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada perlawanan, banding, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Medan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan II dalam Rekonvensi terhadap Penggugat I dalam Rekonvensi atas sebidang tanah seluas 405 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Purwosari Gang Hiligeo Nomor 95, Kelurahan Pulo Brayen Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Pemkot Medan sebagaimana dimaksud di dalam SHM Nomor 211 tertanggal 22 Juni 2007;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan II dalam Rekonvensi terhadap Penggugat I dalam Rekonvensi atas sebidang tanah seluas 419 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gunung Sinabung Nomor 1, Kelurahan Glugur Darat II, Kecamatan Medan Timur, Pemkot Medan sebagaimana dimaksud di dalam SHM Nomor 176 tertanggal 31 Maret Tahun 1997;
- Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 211 tahun 2007 yang terletak di Jalan Purwosari Gang Hiligio Nomor 95, Kelurahan Pulo Brayen Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Pemkot Medan, kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong;
- Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi dan orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 176 tahun 1997 yang terletak di Jl.Gunung Sinabung Nomor 1, Kelurahan Glugur Darat II, Kecamatan Medan Timur, Pemkot Medan, kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong;
- Menyatakan bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi adalah Pembeli yang beriktikad baik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( *conservatoir beslag* ) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa ( *dwangsom* ) sebesar Rp1.000.000.00 setiap harinya, apabila Tergugat I dan II dalam Rekonvensi lalai untuk memenuhi putusan dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan Aeneay/ serta merta ( *uitvoerbaar bij voonaad* ), walaupun ada perlawanan, Banding maupun Kasasi;
- Menghukum Penggugat I dan II/Tergugat I dan II " biaya-biaya yang timbul dalam perkara Rekonvensi ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, bersama ini Penggugat I dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi mohonkan putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* );

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 32/PDT.G/2008/PN.Medan tanggal 27 Januari 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Konvensi/Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan bekekuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi terhadap Penggugat I dalam Rekonvensi atas sebidang tanah seluas 405 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Purwosari Gang Hiligeo Nomor 95 Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Pemerintahan Kota Medan sebagaimana dimaksud didalam SHM Nomor 211 tertanggal 22 Juni Tahun 2007;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi terhadap Penggugat I dalam Rekonvensi sebidang tanah seluas 419 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gunung Sinabung Nomor 1 Kelurahan Glugur Darat II Kecamatan Medan Timur, Pemerintahan Kota Medan sebagaimana dimaksud didalam SHM Nomor 176 tertanggal 31 Maret Tahun 1997;

Halaman 16 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 211 Tahun 2007 yang terletak di Jalan Purwosari Gg. Hiligeo Nomor 95 Kelurahan Pulo Brayen Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Pemerintahan Kota Medan, kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong;
5. Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 176 Tahun 1997 yang terletak di Jalan Gunung Sinabung Nomor 1 Kelurahan Glugur Darat II Medan Timur, Pemerintahan Kota Medan, kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menyatakan bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi adalah pihak yang beritikad baik;
7. Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan II dalam Rekonvensi lalai memenuhi putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp746.500,00 (tujuh ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 409/PDT/2009/PT-MDN tanggal 20 April 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat I dan II/ Pembanding I dan II ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 Januari 2009, Nomor: 32/Pdt.G/2008/PN-Mdn yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pengugat I dan II/Pembanding I dan II untuk membayar ongkos yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam banding ini sebesar Rp.110.000,00 (seratus sepuluhribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1115K/Pdt/2011 tanggal 30 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 17 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. Manogap Nainggolan, 2. Lince Br. Gultom tersebut;
- Menghukum para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1115K/Pdt/2011 tanggal 30 November 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013 oleh Pemohon Kasasi I/ Penggugat I/ Pembanding I diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 2 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 22/PK/PM/PDT/2013/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Oktober 2013 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi I/ Penggugat I/ Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 6 November 2013;
2. Tergugat II pada tanggal 4 Desember 2013;
3. Turut Tergugat I pada tanggal 27 November 2013;
4. Turut Tergugat II pada tanggal 22 April 2014;
5. Penggugat II pada tanggal 30 Desember 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/ Terbanding I mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 4 Desember 2013;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Pertimbangan melanggar Undang- undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 36 ayat (1) *juncto* Pasal 35 ayat (1);

Halaman 18 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016





- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali III adalah suami istri yang menikah menurut Agama Kristen Protestan pada tanggal 28 Agustus 1983 sesuai dengan akta perkawin Nomor 701/IST/2004 yang di keluarkan oleh Kepala Dinas kependudukan kota Medan tanggal 31 Agustus 2004 (yang di beri tanda (bukti PPK-2);
  - Bahwa dalam perkawinan tersebut diperoleh harta yaitu sebagaimana disebut diatas Jalan Purwosari Gang Hiligeo II Nomor 95 Kelurahan Brayan Bengkel Baru Kecamatan Medan Timur seluas 405 m<sup>2</sup>;
  - Bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali III menjual harta tersebut tanpa seijin sepengetahuan Pemohon Peninjauan Kembali, hal tesebut jelas melanggar Pasal 36 Ayat (1) berkaitan dengan Pasal 35 ayat (1) dari Undang - undang Nomor 1 Tahun 1974 yang berbunyi:  
Pasal 35 ayat (1) yaitu:  
"Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama"  
Pasal 36 ayat (1) yaitu:  
"mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak";
  - Bahwa Majelis Hakim mengetahui dan patut mengetahui harta tersebut (obyek sengketa yang terletak di Jalan Purwosari Gang Hiligeo II Nomor 95 Kelurahan Brayan Bengkel Baru Kecamatan Medan Timur seluas 405 m<sup>2</sup> adalah harta bersama Pemohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali III hal ini dapat dilihat karena dalam pertimbangannya dapat dibuktikan jikalau memang Pemohon Peninjauan Kembali tidak keberatan atas perbuatan Turut Termohon Peninjauan Kembali III manalah mungkin perkara ini sampai ke Mahkamah Agung RI;
  - Bahwa berdasarkan hal tersebut pertimbangan Majelis Hakim Agung jelas khilaf atau keliru dalam memutus perkara ini;
2. Pertimbangan Majelis Hakim melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1998 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak;
- Bahwa pertimbangan itu Majelis Hakim Agung RI yang menyatakan karena jual beli diperbuat dihadapan Notaris, maka jual beli terebut dianggap sah pertimbangan Majelis Hakim tersebut jelas bertentangan dengan peraturan yang berlaku;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini mengetahui dan patut mengetahui untuk terjadinya jual beli terhadap tanah Jalan Gunung Sinabung Nomor 1 Kelurahan Glugur Darat II Kecamatan Medan Timur Turut Termohon Peninjauan Kembali III menggunakan kuasa jual yang dipergunakan untuk balik nama keatas nama Termohon peninjauan kembali I adalah surat kuasa untuk menjual dan surat kuasa untuk menjual tersebut dipergunakan sebagai dasar untuk membuat akta jual beli dari Turut Termohon Peninjauan Kembali III kepada Termohon Peninjauan Kembali I dan atas hal tersebut terjadilah balik nama keatas nama Termohon Peninjauan Kembali I atas sertifikat tersebut;
- Bahwa dari hal itu pada hal sebagai seorang Notaris/Pejabat Pembuat akte tanah yang mengeluarkan akta kuasa jual terhadap tanah telah dilarang akan tetapi pihak Notaris Halim, S.H., (Termohon Peninjauan Kembali II) tetap menggunakan kuasa jual hal tersebut jelas melanggar: Intruksi menteri dalam negeri Nomor 14/1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah; Meskipun dalam bentuk intruksi, tetapi termasuk salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah; Yang mana maksud dari larangan tersebut dicantumkan dalam huruf C konsideran intruksi dimaksud yakni untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak dan bertentangan dengan Pasal 1320 ke-4 BW . Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dari penggunaan tanah . Hal ini dipertegas oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 tanggal 14 April 1988 “surat kuasa mutlak dan jual beli tanah batal demi hukum”;
- Bahwa oleh karena itu penjualan yang dilakukan Turut Termohon Peninjauan Kembali III kepada Termohon Peninjauan Kembali I adalah tidak sah walaupun dibuat dihadapan pejabat yang berwenang;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas walaupun akta jual beli diperbuat di hadapan pejabat yang berwenang akan tetapi alas hak yang dipergunakan untuk jual beli tersebut telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku , maka jual beli tersebut tidak sah dan batal;

Halaman 20 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Majelis hakim memutus perkara dengan mengesahkan jual beli dari hutang – piutang;

- Bahwa apabila kita lihat permasalahan yang sebenarnya Turut Termohon Peninjauan Kembali III berhutang kepada Termohon Peninjauan Kembali I dengan jaminan 2 Bidang tanah yaitu:

- a. Jalan Purwosari Gang Hiligeo II Nomor 95 Kelurahan Brayan Bengkel Baru Kecamatan Medan Timur seluas 405 m<sup>2</sup>;
- b. Jalan Gunung Sinabung Nomor 1 Kelurahan Glugur Darat II Kecamatan Medan Timur;

- Bahwa hutang Turut Termohon Peninjauan Kembali III telah dicicil sesuai dengan bukti P-5/P-11/P-12 akan tetapi walaupun telah ada pencicilan sebagaimana bukti yang telah dimajukan di persidangan tersebut diatas dan bunga hutang tersebut telah membengkak dan akibatnya turut Termohon Peninjauan Kembali III menjadikan Utang tersebut sebagai pembayaran 2 bidang tanah dengan cara menandatangani Akta jual beli, tanpa diberikan uang, atas dua bidang tanah tersebut yaitu, satu bidang tanah dengan menggunakan surat kuasa jual yang dilarang oleh peraturan pemerintah dan yang satu lagi dijual tanpa sepengetahuan Pemohon Peninjauan kembali sebagai suami padahal Majelis Hakim patut mengetahui pembayaran kedua objek sengketa tersebut adalah dengan cara hutang piutang;

- Selain menggunakan surat kuasa jual, dan penjualannya tanpa sepengetahuan Pemohon Peninjauan Kembali, (Manogap Nainggolan) (Suami Turut Termohon Peninjauan Kembali III), di buktikan dengan surat putusan Pidana Turut Termohon Peninjauan Kembali III, dinyatakan bersalah menjual tanah tersebut, karena menjual tanah tersebut kepada Toni Chandalam Rekonvensi a (Termohon Peninjauan Kembali I) dengan melanggar aturan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, bukti baru yang diajukan tidak bersifat menentukan dan tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim dalam putusan *Judex Juris*, walaupun bukti baru berupa putusan pidana di tingkat I yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **MANOGAP NAINGGOLAN** tersebut harus ditolak;

Halaman 21 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **MANOGAP NAINGGOLAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Penggugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 9 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.,

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Halaman 22 dari 23 Hal. Put. Nomor 363 PK/Pdt/2016



Panitera Pengganti,  
ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.,  
NIP: 19610313 198803 1003