



PUTUSAN

Nomor 440/Pdt/2024/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **PT. Bank Mandiri**, tempat kedudukan Jl Imam Bonjol No 7, Petisah Tengah, Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hariadi, S.H., dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2023, Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Turut Tergugat II;

2. **Linda Amalia Aritonang, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jl Palang Merah No 170 D, Kesawan, Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara. selanjutnya disebut sebagai Tergugat III, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasrul Benny Harahap, S.H., M.Hum., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Hasrul Benny Harahap & Rekan, beralamat kantor di Jalan Sei Galang No.5 Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Oktober 2023, Selanjutnya disebut Pembanding II semula Tergugat III;

**Lawan:**

1. **Mokosoeina, S.E**, bertempat tinggal di Jl. Kiwi Taman Kuswari Indah M - 11 Lk XXI, Sei Seikambang B, Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mauliza, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Vetpur Raya III No 5B Medan Estate, Kec Percut Sei Tuan, Kab Deli Serdang (Kantor Hukum FM & Rekan) berdasarkan surat



kuasa khusus tanggal 22 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Nomor W2.U4/1409/Hkm.00/X/2023 tanggal 11 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

2. **Ir, Sarifuddin**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Jln Rajawali Komp Rajawali Blok IV No 8 Kel Sei Sikambang B, Kec Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I;
3. **Darmin**, bertempat tinggal Dahulu Beralamat Di Jl Brigadir Jenderal Zein Hamid, Kompleks Surya Berlian Blok A No 35/36 Lk 1, Kel Titi Kuning, Kec Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Tergugat II;
4. **Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang**, tempat kedudukan Jl Karya Utama, Perbarakan, Pagar Merbau, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zainuddin, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Nomor W2.U4/1498/Hkm.00/X/2023 tanggal 26 Oktober 2023 Selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Tergugat IV;
5. **Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang Medan**, tempat kedudukan Jl. Diponegoro No 3a, Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan Sumatera Utara, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Karimuddin Daulay., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Nomor



W2.U4/1433/Hkm.00/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023.  
Selanjutnya disebut Turut Terbanding IV semula Turut  
Tergugat II;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Membaca berkas perkara tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor  
440/PDT/2024/PT MDN tanggal 5 Agustus 2024 tentang Penetapan  
Penunjukkan Majelis Hakim;

Membaca Surat Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor  
440/PDT/2024/PT MDN tanggal 5 Agustus 2024 tentang Penunjukkan  
Panitera Pengganti;

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 440/PDT/2024/PT MDN  
tanggal 5 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari sidang;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara  
seperti tercantum dalam Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk  
Pakam Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 7 Mei 2024 yang amarnya  
sebagai berikut :

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan  
Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sepanjang yang  
relevan dengan gugatan yang dikabulkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sah menurut Hukum Pengikatan Jual Beli antara Penggugat/

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mokosoeina dan Tergugat II/Ir.Darmin Rusli dan isterinya Ny.Mayanti No:6393/Leg/1/2014(mono) dan Kuasa Jual antara Penggugat/ Mokosoeina dan Tergugat II/ Ir. Darmin Rusli dan isterinya Ny. Mayanti dengan Akta No.20 Tanggal 15 Januari 2014 di hadapan Notaris/PPAT Mimin Rusli,SH yang beralamat Jln. Jenderal Ahmad Yani VII No.14 Medan 20111 atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah gudang dengan Sertipikat Hak Milik No.701 a/n Darmin Rusli,Ir atau dikenal juga sebagai Darmin, Pang yang berlokasi di Jln. Karya Dharma,Kompleks Vista Warehouse No.2 Desa Tanjung Morawa B,Kecamatan Tanjung Morawa,Kabupaten Deli Serdang,dengan batas batas sebagai berikut:

Timur Laut :Tanah Kosong

Barat Daya :Jalan Kompleks Pergudangan(Depan Bangunan)

Barat Laut :SHM No:702a/n Kie Tong Nam,Drs-No.00937

Tenggara :SHM No. 700 a/n Karta Sutrisna-No.00939;

4. Menyatakan Penggugat/ Mokosoeina adalah Pembeli dengan Itikad Baik;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat/Mokosoeina diberikan Hak/ Izin untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No.701 a/n Darmin Rusli,Ir atau **dikenal juga** sebagai Darmin Pang walaupun sekarang sudah balik nama atas nama Tergugat I/ Ir. SARIFUDDIN;
6. Memerintahkan kepada Tergugat IV/ Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang,beralamat Jln.Karya Utama,Lubuk Pakam 20514,Kabupaten Deli Serdang,Provinsi Sumatera Utara untuk menerima dan memproses balik nama Sertipikat Hak Milik No 701 menjadi atas nama Penggugat/Mokosoeina setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.756.000,00 (tujuh juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/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)



Menimbang, bahwa setelah Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp diucapkan tanggal 7 Mei 2024 diberitahukan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 7 Mei 2024, terhadap putusan tersebut Pembanding I semula Turut Tergugat I melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp Akta Nomor 24/2024 tanggal 16 Mei 2024 dan Pembanding II semula Tergugat III berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata Akta Permohonan Banding Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp Akta Nomor 27/2024 tanggal 16 Mei 2024 yang masing-masing dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 21 Mei 2024 dari Pembanding I semula Turut Tergugat I, dan memori banding dari Pembanding II semula Tergugat III diterima tanggal 27 Mei 2024 ;

Bahwa terhadap memori banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat I telah diberitahukan kepada Pembanding II, Terbanding dan Turut Terbanding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 21 Mei 2024, sedangkan memori banding dari Pembanding II telah diberitahukan kepada Pembanding I, Terbanding, dan Para Turut Terbanding tanggal 27 Mei 2024 secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 3 Juni 2024 ;

Bahwa kepada Para Pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/PT MDN



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Turut Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding semula Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).II.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Terbanding I semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau.

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim. Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding II semula Tergugat III pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pembanding/Tergugat III untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No mor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 7 Mei 2024;

## Megadili Sendiri :

Pokok Perkara :

1. Membatalkan Putusan PengacJilan Negeri Lubuk Pakam No. 247/Pdt.G/2023/PN-Lbp, tanggal 07 Mei 2024;
2. Mengabulkan Permohonan Pembanding/Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No.12/2014 tanggal 08 Desember 2014 ;
4. Menghukum Terbanding /Penggugat, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bonoj*).

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut;

## Mengadili :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp tertanggal 7 Mei 2024 ;

## Mengadili Sendiri :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding/Tergugat III untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp tertanggal 7 Mei 2024 ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 12/2014 tanggal 8 Desember 2014 adalah

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/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)



- tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
4. Menghukum Pembanding/Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 7 Mei 2024 memori banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugt III Dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusannya telah memutus perkara a quo dengan amar dalam eksepsi menyatakan eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima dan dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa sepanjang pertimbangan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Eksepsi, Pengadilan Tingkat Banding dapat menerima pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena pertimbangan tersebut telah benar dan sesuai dengan hukum sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam memutus pokok perkara dengan pertimbangan sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.11, P.12, P.13, dan keterangan saksi-saksi yakni Mimin dan Hendi yang diajukan Terbanding semula Penggugat terbukti bahwa antara Terbanding semula Penggugat telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi Pengikatan Jual Beli objek perkara dengan Turut Terbanding II semula Tergugat II di mana harga sudah dibayar lunas, objek perkara beserta Sertifikatnya juga sudah dikuasai oleh Terbanding semula Penggugat tanggal 15 Januari 2014 namun objek perkara belum di balik namakan ke Terbanding semula Penggugat dengan alasan menunggu PBB;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Terbanding semula Penggugat juga mengakui bahwa ternyata Terbanding semula Penggugat berubah pikiran karena melihat ternyata objek perkara tersebut banjir bila terjadi hujan lebat sehingga Terbanding semula Penggugat memutuskan untuk menjual Kembali objek perkara dan menawarkannya kepada kenalannya maupun via marketing property;

Bahwa kemudian pada bulan September 2014 Turut Terbanding I semula Tergugat I yang juga merupakan teman Terbanding semula Penggugat mengatakan bahwa ada temannya yang berminat membeli objek perkara dan meminta kepada Terbanding semula Penggugat untuk menyerahkan data dan surat-surat yang berkaitan dengan objek perkara untuk proses peminjaman peminjaman Bank. Bahwa dokumen yang diminta tersebut adalah fotocopy IMB, sertifikat, fotocopy KTP Turut Terbanding II semula Tergugat II dan istrinya. Fotocopy surat kuasa menjual dan pengikatan jual beli antara Turut Terbanding II semula Tergugat II dengan Terbanding semula Penggugat, dan fotocopy PBB. Bahwa kemudian oleh karena pinjaman telah disetujui Bank maka Terbanding semula Penggugat juga menyerahkan sertifikat tanah objek perkara yaitu SHM No.701/Tanjung Morawa kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T.III-1 Akta Jual Beli Nomor : 12/2024 tanggal 8 Desember 2014, T.IV-1 Buku Tanah Hak Milik Nomor : 701/Tanjung Morawa B atas nama Sarifuddin (Turut Terbanding I semula Tergugat I), TT.I-1 Fotocopy Akta No.104 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CDO.MDN/1261/KMK/2015 tanggal 29 Desember 2015, TT.I-2,

Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/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

Fotocopy Akta No.103 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/1260/KMK/2015, TT.I-3 Sertifikat Hak Milik No.701 atas nama Turut Terbanding I semula Tergugat I, TT.I-4 Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.2167/2016 tanggal 25 April 2016, TT.I-5 fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.0803/2022 tanggal 14 Juli 2022 Perihal Peringatan I(Pertama) dari Pemanding I semula Turut Tergugat I kepada PT. Swasti Tunggal Mandiri, T.T.I-6 Peringatan II, T.T.I-7, T.T.I-8, T.T.I-8 Pernyataan wanprestasi, T.T.I-9 Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, T.T.I-10 Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, **didapat fakta hukum** bahwa Turut Terbanding I semula Tergugat I setelah menerima dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah objek perkara serta SHM tanah objek perkara kemudian melakukan jual beli tanah objek perkara dengan Turut Terbanding II semula Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 12/2024 tanggal 8 Desember 2024 yang dibuat dihadapan Pemanding II semula Tergugat III di mana Turut Terbanding I semula Tergugat I sebagai Pembeli dan Turut Terbanding II semula Tergugat II sebagai Penjual, selanjutnya objek perkara langsung dibalik namakan dari atas nama Turut Terbanding II semula Tergugat II menjadi atas nama Turut Terbanding I semula Tergugat I di Kantor Turut Terbanding III semula Tergugat IV. Bahwa setelah itu Turut Terbanding I semula Tergugat I sebagai Direktur dari PT. Swasti Tunggal Mandiri mengadakan Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Pemanding I semula Turut Tergugat I dan menjadikan objek perkara sebagai jaminannya yang dipasang dengan hak tanggungan Peringkat I (pertama) tanggal 25 April 2016. Bahwa selanjutnya oleh karena Turut Terbanding I semula Tergugat I wanprestasi maka Pemanding I semula Turut Tergugat I melelang objek perkara melalui Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas terbukti Terbanding semula Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik jika ditinjau

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/PT MDN



dari perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang terjadi dan yang dilakukan antara Terbanding semula Penggugat dengan Turut Terbanding II semula Tergugat II dalam jual beli objek perkara;

Menimbang, bahwa namun demikian sesuai dengan petitum Terbanding semula Penggugat apakah Terbanding semula Penggugat berhak untuk membalik namakan Kembali SHM No.701 semula atas nama Turut Terbanding II semula Tergugat II sekarang atas nama Turut Terbanding I semula Tergugat I menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat dan memerintahkan Turut Terbanding III semula Tergugat IV untuk menerima dan memproses balik nama SHM No.701 menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat ?;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengakui bahwa Terbanding semula Penggugat ingin menjual Kembali objek perkara, bahwa kemudian pada bulan September 2014 Turut Terbanding I semula Tergugat I yang juga merupakan teman Terbanding semula Penggugat mengatakan bahwa ada temannya yang berminat membeli objek perkara dan meminta kepada Terbanding semula Penggugat untuk menyerahkan data dan surat-surat yang berkaitan dengan objek perkara untuk proses peminjaman peminjaman Bank. Bahwa dokumen yang diminta tersebut adalah fotocopy IMB, sertifikat, fotocopy KTP Turut Terbanding II semula Tergugat II dan istrinya. Fotocopy surat kuasa menjual dan pengikatan jual beli antara Turut Terbanding II semula Tergugat II dengan Terbanding semula Penggugat, dan fotocopy PBB. Bahwa kemudian oleh karena pinjaman telah disetujui Bank maka Terbanding semula Penggugat juga menyerahkan sertifikat tanah objek perkara yaitu SHM No.701/Tanjung Morawa kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Tergugat I setelah menerima dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah objek perkara serta SHM tanah objek perkara bukannya mencari pembeli objek perkara



tetapi kemudian malah melakukan jual beli tanah objek perkara dengan Turut Terbanding II semula Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 12/2024 tanggal 8 Desember 2024 yang dibuat dihadapan Pembanding II semula Tergugat III di mana Turut Terbanding I semula Tergugat I sebagai Pembeli dan Turut Terbanding II semula Tergugat II sebagai Penjual, selanjutnya objek perkara langsung dibalik namakan dari atas nama Turut Terbanding II semula Tergugat II menjadi atas nama Turut Terbanding I semula Tergugat I di Kantor Turut Terbanding III semula Tergugat IV;

Bahwa setelah itu Turut Terbanding I semula Tergugat I sebagai Direktur dari PT. Swasti Tunggal Mandiri mengadakan Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Pembanding I semula Turut Tergugat I dan menjadikan objek perkara sebagai jaminannya yang dipasang dengan hak tanggungan Peringkat I (pertama) tanggal 25 April 2016. Bahwa selanjutnya oleh karena Turut Terbanding I wanprestasi maka Pembanding I semula Turut Tergugat I melelang objek perkara melalui Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum di atas perbuatan Pembanding II semula Tergugat III dalam membuat Akta jual beli objek perkara antara Turut Terbanding I semula Tergugat I dengan Turut Terbanding II semula Tergugat II adalah sah karena senyatanya objek perkara pada saat akta jual beli tersebut dibuat adalah masih atas nama Turut Terbanding II semula Tergugat II. Tidak ada kewajiban dari Pembanding II semula Tergugat III untuk meneliti apakah terhadap objek perkara sebelumnya Turut Terbanding II semula Tergugat II sudah mengadakan Pengikatan jual beli dengan pihak lain dalam hal ini Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya adalah juga sah perbuatan Turut Terbanding III semula Tergugat IV untuk memproses dan membalik namakan Sertifikat objek perkara dari atas nama Turut Terbanding II semula Tergugat II menjadi atas nama Turut Terbanding I semula Tergugat I, karena sudah ada akta jual beli antara Turut Terbanding II semula Tergugat II dengan Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I semula Tergugat I yang dibuat oleh Pembanding II semula Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya adalah juga sah dan tidak bertentangan dengan hukum perbuatan Pembanding I semula Turut Tergugat I dalam memasang hak tanggungan terhadap objek perkara sebagai jaminan dari perjanjian kredit yang dibuat oleh Pembanding I semula Turut Tergugat I dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I sebagai Direktur dari PT. Swasti Tunggal Mandiri karena jelas objek perkara sertifikatnya adalah atas nama Turut Tergugat I semula Tergugat I, yang pada akhirnya oleh karena Turut Terbanding I semula Tergugat I wanprestasi maka Pembanding I semula Turut Tergugat I mengajukan pelepasan atas objek perkara kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Pembanding II semula Tergugat III dalam membuat Akta jual beli objek perkara adalah sah, perbuatan Turut Terbanding III semula Tergugat IV untuk memproses dan membalik namakan Sertifikat objek perkara dari atas nama Turut Terbanding II semula Tergugat II menjadi atas nama Turut Terbanding I semula Tergugat I adalah sah, dan kemudian adalah juga sah perbuatan Pembanding I semula Turut Tergugat I dalam memasang hak tanggungan atas objek perkara, maka Terbanding semula Penggugat tidak berhak lagi untuk membalik namakan objek perkara yang dikenal dengan SHM no.701 atas nama Turut Terbanding I semula Tergugat I menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat karena objek perkara sudah terbebani hak tanggungan secara sah;

Menimbang, bahwa terjadinya peristiwa hukum yang merugikan Terbanding semula Penggugat adalah tidak terlepas dari kelalaian Terbanding semula Penggugat sendiri yang terlalu percaya dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I apalagi Terbanding semula Penggugat sudah mengetahui sertifikat objek perkara akan dijadikan jaminan hutang di bank. Terbanding semula Penggugat tidak dapat lagi menuntut supaya objek perkara

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembalikan kepada Terbanding semula Penggugat karena sudah terpasang hak tanggungan, yang dapat dilakukan Terbanding semula Penggugat adalah menuntut Turut Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Tergugat II baik secara perdata maupun pidana. Terbanding semula Penggugat tidak dapat menuntut Pembanding I semula Turut Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat III, Terbanding III semula Tergugat IV, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas terdapat cukup alasan untuk menolak gugatan Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 7 Mei 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat III tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 247/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 7 Mei 2024 yang dimohonkan banding;

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/PT MDN



**MENGADILI SENDIRI**

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 27 Agustus 2024 yang terdiri dari DR.Drs. H. PANUSUNAN HARAHAHAP, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, MION GINTING, S.H., dan YOSERIZAL, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 September 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, EVA ZAHERMI, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua ,

MION GINTING, S.H.

DR. Drs. H. PANUSUNAN HARAHAHAP, S.H., M.H.

YOSERIZAL, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

EVA ZAHERMI, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

Materai .....Rp10.0000,00

Redaksi .....Rp10.000,00

Biaya proses .....Rp130.000,00

Jumlah .....Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 440/Pdt/2024/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)