



**PUTUSAN**  
Nomor 1837 K/Pdt/2020

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PANIN BANK CABANG SUTOMO, berkedudukan di Jalan Sutomo Simpang, Jalan Veteran Nomor 190/566 Medan, dalam hal ini diwakili oleh Jusri Buhali, Pimpinan Cabang PT. Bank Pan Indonesia Tbk cabang Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang S. Maryanto, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., Nomor 6-A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2019;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

JOSUA HUTAURUK, S.IP, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 38 C, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Perjuangan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tribrata Hutaauruk, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Banda Aceh Nomor 35 Medan, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2019;  
Termohon Kasasi;

**D a n**

1. SAROFA MATIUS AFUK GIAWA dan SRI ERLIANY MIRAZA, keduanya bertempat tinggal di Jalan Sakti Lubis / Jalan Bengkel Nomor 5, Kelurahan Siti Rejo I, Kecamatan Medan Kota;
2. NOTARIS INGREIDD SAROINGGSONG, S.H., M.Kn., beralamat di Jalan Cokro Aminoto Nomor 7 Lubuk Pakam,

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Deli Serdang;

3. NOTARIS LAEL HAROFAH, S.H., SPN., beralamat di Jalan Pancing/Williem Iskandar, Nomor 11, Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Notaris Lael Harofah, S.H., SPN (Turut Tergugat-II) Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14;
4. Menyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata, Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15 tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;
5. Menyatakan segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari hak tanggungan, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II maupun pihak lain adalah batal demi hukum;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020

#### 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

6. Memerintahkan Tergugat-I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322, tanggal 30-01-2015 kepada Tergugat-II, serta atau menitipkan Sertifikat Hak Milik tersebut ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai diadakan Akte Jual Beli (AJB);
7. Menghukum Tergugat-II agar menindak lanjuti Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Nomor 130, tanggal 25-3-2013, dengan membuat, mengadakan Akta Jual Beli (AJB) kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat-IV, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah).
8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah (objek perkara) ini sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sekaligus sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memenuhi isi putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan;
10. Menyatakan agar kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II untuk membayar tanggung renteng ongkos yg timbul dalam perkara ini;

### Subsider

“Apabila majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Tentang identitas Tergugat II kabur dan tidak Jelas;
2. Tentang Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020

#### 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

telah memberikan Putusan Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp., tanggal 18 Desember 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp2.946.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding Pengadilan Tinggi Medan telah memberikan Putusan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN., tanggal 4 Juli 2019 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubukpakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp, tanggal 18 Desember 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Notaris Lael Harofah, SH,SPN (Turut Terbanding II semula Turut Tergugat-II) Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama)

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 403/2016, tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15, tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;

5. Menyatakan segala perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari hak tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II maupun pihak lain adalah batal demi hukum;
6. Memerintahkan Terbanding I semula Tergugat I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322 tanggal 30-01-2015 kepada Terbanding II semula Tergugat II, untuk diadakan Akte Jual Beli (AJB);
7. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II agar menindak lanjuti Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Nomor 130 tanggal 25-3-2013, dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan Pembanding semula Penggugat dihadapan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah);
8. Menghukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ditingkat pertama sejumlah Rp2.946.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah) dan ditingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp *juncto* Nomor 134/PDT/2019/PT MDN., Akta Nomor 28/2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020

#### 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)



pada tanggal 11 September 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 September 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan, Nomor 134/Pdt/2019/PT.MDN, tanggal 04 Juli 2019, yang dimohonkan kasasi tersebut.

Dan Mengadili Sendiri :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp tanggal 18 Desember 2018;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara disemua tingkat peradilan pada tingkat pertama, banding, dan kasasi;

Dan/atau : mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 Oktober 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 11 September 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 18 Oktober 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat belum membayar lunas harga tanah kepada Tergugat II, maka peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah belum terjadi dimana pada sertifikat *a quo* masih tertera atas nama Tergugat II;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Penggugat belum membayar seluruh kewajibannya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah masih tertera atas nama Tergugat II serta belum dibuat Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa *a quo* dimana obyek sengketa juga belum diserahkan kepada Penggugat juga setelah diklarifikasi ke Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Deli Serdang, tidak terdapat catatan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah telah menjadi obyek jual beli, maka kepemilikan belum beralih kepada Penggugat.
- Bahwa oleh karena itu tindakan Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat yang memasang hak tanggungan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah atas nama Tergugat II sebagai jaminan utang Tergugat II kepada Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PANIN BANK CABANG SUTOMO tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT.Mdn., tanggal 4 Juli 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp., tanggal 18 Desember 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PANIN BANK CABANG SUTOMO tersebut;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020

### 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

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT.Mdn., tanggal 4 Juli 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp., tanggal 18 Desember 2018;

### MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 9 September 2020 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1837 K/Pdt/2020





ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRAALAM, S.H., M.H.  
Nip. 19621029 198612 1 001