



PUTUSAN

Nomor 445 /Pdt/2018/ PT.MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

H. HERDISON, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal Jalan ST. Syahrir Tarok No. 34 Desa Tarok Dipo Kecamatan Guguak Panjang Kota Bukit Tinggi Provinsi Sumatera Barat, NIK : 1375012312630001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Awaluddin, S.H., dan Muhammad Danil, S.H., Advokat, beralamat di Simpang Empat Tanah Merah Indrapura Kabupaten Batubara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2018 yang didaftarkan dalam register No. 204/PSK-KUM/2018 Tanggal 25 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Pelawan;

Lawan:

1. H. HAMDAN, Umur 56 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat dahulu di Jalan Rakyat No. 44 Lingkungan II Kelurahan Tanjung Tiram, Kecamatan Tanjung Tiram, Kabupaten Asahan, sekarang di Apotik ELLA FARMA Jalan Merdeka Desa Bogak, Kecamatan Tanjung Tiram Kabupaten Batubara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Terlawan I Penyita;
2. FAHRI SIAGIAN, Umur 44 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 209 Kisaran Kabupaten Asahan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Terlawan II Tersita;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

---

Halaman 1 dari 15 Hal Putusan Nomor 445/Pdt/2018/PT MDN



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat Perlawanan tanggal 26 Juni 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 26 Juni 2018 dalam Register Nomor 30/Pdt.Bth/2018/PN Kis, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa *Pelawan adalah* satu-satunya pemilik tanah yang sah berikut dengan dua bangunan rumah toko masing-masing No. 194 dan No. 196 setempat dikenal dengan jalan Imam Bonjol Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran hal ini sesuai dengan Surat Sertipikat Hak Milik No. 2236 dan Sertipikat Hak Milik No. 2237 tercantum atas nama Haji Herdison (Pelawan) (*bukti* terlampir);
2. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita sebagai Penggugat dengan Terlawan Tersita sebagai Tergugat dalam perkara Perdata No.4/Pdt.G/2000/PN-Kis;
3. Bahwa alangkah terkejutnya Pelawan pada tanggal 4 Mei 2018 Pelawan menerima berupa surat foto copy salinan Penetapan dari Pengadilan Negeri Kisaran dan setelah Pelawan baca ternyata maksud dari surat foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran tersebut adalah tentang lelang eksekusi berkaitan dalam Perkara No. 4/Pdt.G/2000/PN-Kis yang objeknya adalah dua (2) unit rumah toko dengan No.94 dan No. 96 yang terletak di Jalan Imam Bonjol Kotif Kisaran, sementara dua (2) unit rumah toko milik Pelawan tersebut adalah No. 194 dan No. 196 yang terletak di Jalan Imam Bonjol Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran hal ini sesuai dengan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
4. Bahwa sesungguhnya harta benda milik Terlawan Tersita berupa sebuah bangunan toko permanent bertuliskan Apotik Berdikari adalah terletak di Jalan Imam Bonjol No. 209 Kisaran hal tersebut sejalan dengan Posita Gugatan Terlawan Penyita dalam Perkara Perdata No 4/Pdt.G/2000/PN-Kis yang diajukan untuk sita jaminan tersebut;



5. Bahwa Pelawan sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa "*....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet.*";
6. Bahwa dua bidang Tanah beserta dua bangunan rumah toko yang telah diletakkan sita jaminan dan telah ditetapkan lelang eksekusi tersebut bukanlah milik Terlawan Tersita melainkan adalah milik Pelawan hal ini sesuai dengan Surat Sertipikat Hak Milik No. 2236 dan Surat Sertipikat Hak Milik No. 2237 yang telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti bahwa Pelawan adalah pemilik sah dari dua bidang tanah dan dua bidang rumah toko yang telah diletakkan sebagai sita jaminan dan telah ditetapkan pula untuk dilelang eksekusi;
7. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: "*Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg*";
8. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "*Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga*". Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik Pelawan;
9. Bahwa oleh karena Perlawanan ini diajukan dengan alas Hak Milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik, benar serta jujur (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;



10. Bahwa lagi pula jual beli atas tanah beserta bangunan di atasnya tersebut diatas dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga pelawan selaku pembeli yang beritikad baik menurut hukum haruslah dilindungi;
11. Bahwa menurut hukum *mengenai* sengketa perdata Nomor 4/Pdt.G/2000/PN-Kis di Pengadilan Negeri Kisaran antara Terlawan Penyita sebagai Penggugat dengan Terlawan Tersita sebagai Tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri (pribadi/persoalan hutang piutang dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;
12. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas dua bidang tanah beserta dua (2) unit bangunan rumah toko diatasnya yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 194 dan 196, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran (masing-masing sertipikat tanah hak milik No. 2236 dan sertipikat hak milik No.2237 masing-masing Tertanggal 16 Oktober 2002) sangat dirugikan sekali untuk dilakukan lelang eksekusi terhadapnya;
13. Bahwa mengingat akan dilaksanakannya lelang eksekusi yang ditentukan pada suatu hari sesuai dengan Penetapan Nomor : 04/EKS/2009/PN-Kis Tertanggal 25 Februari 2009 yang tentunya akan menimbulkan adanya bahaya yang besar dan riil, terhadap dua bidang tanah beserta dua (2) unit bangunan rumah toko diatasnya yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 194 dan 196, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran (masing-masing sertipikat tanah hak milik No. 2236 dan sertipikat hak milik No.2237 masing-masing Tertanggal 16 Oktober 2002) milik Pelawan tersebut dan akan dibeli orang lain dalam Pelelangan, karena itu berdasarkan segala uraian yang telah di kemukakan, Pelawan Mohon dengan hormat Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna Memeriksa dan Mengadili Perlawanan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menangguhkan Penetapan Lelang Eksekusi fsomor : 04/EKS/2009/PIM-Kis Tertanggal 25 Februari 2009 terhadap dua (2) unit bangunan rumah toko diatasnya yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 194 dan 196, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran diatas ;



## Dalam Pokok Perkara:

### Primer :

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik dari dua bidang tanah beserta dua unit bangunan rumah toko di atasnya yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 194 dan 196, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran (masing-masing sertipikat tanah hak milik No. 2236 dan sertipikat hak milik No.2237 masing-masing bertanggal 16 Oktober 2002);
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Lelang Eksekusi (Exececutorial Verkoop) Nomor : 04/EKS/2009/PN-Kis Tertanggal 25 Februari 2009 sepanjang mengenai kedua bidang tanah berikut dengan dua bangunan rumah toko yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

### Subsider :

- Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat yang memutus Perkara ini Berpendapat lain Mohon Keadilan yang seadil - adilnya (Ex ae quo et bono).

Membaca putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 14 Agustus 2018 Nomor 30/Pdt.Bth/2018/PN Kis atas gugatan Penggugat yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

### **Dalam Provisi;**

- Menolak tuntutan provisi dari Pelawan;

### **Dalam Pokok Perkara;**

1. Menyatakan Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya dengan verstek;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.337.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);



Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh TEMAZIDUHU HAREFA,SH Panitera Pengadilan Negeri Kisaran yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Agustus 2018 Pembanding semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding agar Perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 14 Agustus 2018 Nomor: 30/Pdt.Bth/2018/PN Kis untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding ; dan telah diberitahukan secara seksama kepada Terlawan I tanggal 5 September 2018 dan kepada Terlawan II tanggal 4 September 2018;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 30 Agustus 2018 dan telah diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat pada tanggal 22 Maret 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Provisi

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam Pertimbangannya, dimana secara nyata Majelis Hakim membuat pertimbangan hukum yang tidak didasarkan suatu konstruksi hukum yang benar dan kuat, sebab Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memutus Perkara yang tidak didasari pertimbangan akan fakta dan hukum sebagaimana yang **Pembanding** dahulu Pelawan sajikan dalam Gugatan Perlawananan ;
- Bahwa sebagaimana dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Halaman 6 paragraf pertama yang menyatakan ***"Menimbang bahwa esensi yang diajukan Penggugat dalam Provisi sebagaimana diuraikan diatas, menurut hemat Majelis, merupakan materi yang terkandung dalam Pokok Perkara hal demikian tidak dapat dipertimbangkan didalam lingkup Provisi, karena pada dasarnya tindakan dalam provisi merupakan tindakan pendahuluan atau sementara yang diambil untuk kepentingan salah satu atau kedua pihak dalam kerangka tuntutan dalam pokok perkara, sedangkan apa yang dimohonkan oleh Penggugat dalam tuntutan Provisinya tersebut diatas, sudah merupakan materi pokok perkara itu sendiri, sehingga tuntutan a quo tidak relevan dan karenanya ditolak"***



- Bahwa pertimbangan tersebut sangatlah keliru sebab yang dimohonkan Pembanding/dahulu Pelawan adalah jelas untuk kepentingan salah satu Pihak yakni Pembanding/dahulu Pelawan yang tujuannya tidak lain agar Penetapan lelang eksekusi No. 04/EKS/2009/PN-Kis agar ditangguhkan sembari menunggu Putusan Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum mengikat demi kepastian hukum bagi Pembanding/ dahulu Pelawan yang tentunya akibat dari Penetapan Lelang eksekusi tersebut akan menimbulkan adanya kerugian yang besar dan riil terhadap Pembanding/ dahulu Pelawan sehingga sangat jelas tuntutan Provisi tersebut merupakan kepentingan dari Pembanding guna melindungi dan menghindari kerugian yang lebih besar dan karenanya diperlukan tindakan yang mendesak dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara a quo guna melindungi kepentingan Pembanding/ dahulu Pelawan sehingga sangat keliru pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama apabila Pembanding/dahulu Pelawan disebut bukan sebagai para pihak dalam perkara a quo ;
- Bahwa menurut Prof. Sudikno Mertokusumo tuntutan Provisi yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan, dan secara implisit tuntutan provisi diatur dalam Pasal 180 ayat (1) Het Herziene Indlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Rbg.

B. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya memutuskan perkara a quo berpedoman pada penafsiran tentang Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai acuan dalam pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, Pembanding kutip sebagai berikut :
  1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
    - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;
    - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
    - Pembelian terhadap Tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
      - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;



- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;
- Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai acuan dalam pelaksanaan tugas bagi Pengadilan mensyaratkan bahwa Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sementara dapat **Pembanding** jelaskan bahwa Pembelian terhadap tanah objek perkara berupa dua unit rumah toko masing-masing No. 194 dan 196, sesuai dengan sertipikat masing-masing No. 2236 dan No. 2237 dahulunya adalah berdasarkan Akta Jual beli No. 394/2006 tanggal 18-9-2006 antara Yusri Siagian dengan Hj. Lamsari yang dibuat oleh dan dihadapan Siti Aminah Br. Tarigan, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Asahan kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 294/2012 tanggal 26 April 2012 antara Hj. Lamsari dengan Hendripal yang diperbuat oleh Siti Aminah Br. Tarigan, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Asahan kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 931/2017 tanggal 14 Desember 2017 antara Hendripal dengan H. Herdison yang diperbuat oleh Siti Aminah Br. Tarigan, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Asahan ;
- Bahwa jadi jelas apa yang Pembanding jelaskan diatas telah terpenuhinya maksud dari yang menjadi syarat pembelian tanah sesuai dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan maksud Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 yaitu **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ;**
- Bahwa kemudian syarat lain dari maksud Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 yaitu Pembelian dilakukan dengan harga yang layak, dapat **Pembanding** jelaskan bahwa objek tanah perkara berupa dua unit rumah toko masing-masing No. 194 dan No. 196 Pembanding beli dengan harga sesuai dengan harga pasar hal tersebut dapat dilihat pada masing-masing sertipikat No. 2236 dan No. 2237 yang telah diajukan sebagai bukti dalam persidangan yang telah diberi tanda bukti P-3 dan P-4 ;



- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya memutuskan perkara a quo pada halaman 9 menyebutkan "**Menimbang bahwa dari posita Pelawan dapat diketahui jika lelang eksekusi berawal dari adanya Perkara No. 4/Pdt.G/2000/PN-Kis yang objeknya adalah 2 (dua) unit rumah toko dengan No. 94 dan No. 96 yang terletak di Jalan Imam Bonjol Kotif Kisaran dan atas dua bidang Tanah beserta dua bangunan rumah toko tersebut telah diletakkan sita jaminan, sementara menurut Pelawan bahwa 2 (dua) unit rumah toko milik Pelawan tersebut adalah No. 194 dan No. 196 yang terletak d Jalan Imam Bonjol Kecamatan Kota Kisaran Barat Kelurahan Tebing Kisaran**"
- Bahwa sementara dapat Pembanding jelaskan sesungguhnya harta benda milik Terlawan Tersita/sekarang Terbanding Tersita ialah berupa sebuah bangunan toko permanent bertuliskan Apotik Berdikari yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 209 Kisaran hal tersebut sejalan dengan Posita Gugatan Terlawan Penyita/sekarang Terbanding Penyita dalam Perkara Perdata No 4/Pdt.G/2000/PN-Kis yang diajukan untuk sita jaminan tersebut dan dapat **Pembanding** pertegaskan bahwa dua bidang Tanah beserta dua bangunan rumah toko yang telah diletakkan sita jaminan dan telah ditetapkan lelang eksekusi tersebut bukanlah milik Terlawan Tersita/sekarang Terbanding Tersita melainkan adalah milik **Pembanding**/ dahulu Pelawan hal tersebut sesuai dengan Surat Sertipikat Hak Milik No. 2236 dan Surat Sertipikat Hak Milik No. 2237 yang telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti bahwa **Pembanding** adalah pemilik sah dari dua bidang tanah dan dua bidang rumah toko yang telah diletakkan sebagai sita jaminan dan telah ditetapkan pula untuk dilelang eksekusi ;
- Bahwa kekeliruan yang nyata yang diperbuat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Persidangan Perkara a quo ialah bahwa Terlawan Penyita **tidak hadir** dalam persidangan sampai dengan acara Putusan yang semestinya menjawab dari Gugatan Perlawan Pelawan bahwa benar objek tersebut adalah milik dari Terlawan Tersita/sekarang Terbanding Tersita jadi sangat keliru dan tidak berdasar Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan Perkara a quo tanpa harus terlebih dahulu mengetahui jawaban atau bantahan dari Terlawan Penyita/Terbanding Penyita terhadap Gugatan Perlawanan Pelawan/ Pembanding ;
- Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutuskan perkara a quo pada halaman 9 yang **Pembanding** kutip sebagai berikut : "**Menimbang bahwa pada**



*Tahun 2000 saat perkara No. 4/Pdt.G/2000/PN-Kis sedang berjalan telah diletakkan sita jaminan atas dua bidang tanah tersebut dan atas perkara No. 4/Pdt.G/2000/PN-Kis yang memenangkannya adalah Terlawan Penyita sementara sertipikat milik Pelawan terbit pada Tahun 2002 namun tidak dapat dijelaskan asal hak penerbitan sertipikat tersebut dan kemudian bidang tanah pada sertipikat tersebut diperjual belikan sehingga menurut Majelis Hakim jual beli yang di atasnya telah dilakukan penyitaan jaminan adalah tidak sah hal ini sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 882 K/Sip/1973"*

- Bahwa sesungguhnya dapat **Pembanding** jelaskan objek yang diajukan Terlawan Penyita/Terbanding Penyita dalam Gugatannya Perkara No. 4/Pdt.G/2000/PN-Kis terhadap harta milik Terlawan Tersita/Terbanding Tersita yakni (Fahri Siagian) yang diletakkan sita jaminan tersebut adalah berupa sebuah bangunan toko permanent bertuliskan Apotik Berdikari yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 209 Kisaran sementara harta milik **Pembanding** yakni berupa dua unit rumah toko masing-masing No. 194 dan No. 196 setempat dikenal dengan jalan Imam Bonjol Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran dan dapat **Pembanding** jelaskan bahwa asal usul perolehan dua unit rumah toko tersebut dahulunya berasal dari jual beli antara Yusri Siagian kepada Hj. Lamsari kemudian oleh Hj. Lamsari dijual kepada Hendripal kemudian oleh Hendripal dijual kepada H. Herdison/Pembanding dan kesemua proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kisaran hal tersebut dapat dilihat dari Sertipikat No. 2236 dan Sertipikat No. 2237 yang telah diajukan sebagai bukti dalam perkara a quo sehingga sangat keliru dan tidak berdasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara a quo ;
- Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara a quo pada halaman 9 sampai dengan 10 yang **Pembanding** kutip sebagai berikut **"Menimbang bahwa bukti P-6 sampai dengan P-15 yang terbit dalam kurun waktu 2016 sampai 2018 tidaklah dapat mejadi dasar jika letak objek 2 (dua) unit rumah toko dengan No. 94 dan No. 96 yang terletak di Jalan Imam Bonjol Kotif Kisaran dan di atasnya telah diletakkan sita jaminan tersebut adalah berbeda dengan No. 194 dan No. 196 yang terletak di Jalan Imam Bonjol Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran, maka menurut Majelis Hakim perbedaan Nomor tersebut hanya dikarenakan adanya pemekaran wilayah namun letak objek antara No. 94 dan No. 96 dengan No. 194 dan No. 196 adalah sama"** ;



- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas sangat keliru dan lebih didasari oleh asumsi, hayalan / imajinasi semata tanpa melihat fakta yang riil sebab bukti P-6 sampai dengan P-15 membuktikan bahwa dari dahulu terhadap objek perkara yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Tebing Kisaran Kecamatan Kota Kisaran Barat tidak pernah dimekarkan dan tetap objek tersebut bernomor 194 dan No. 196 dan juga dipertegas oleh saksi Ahmad Rajali dan Saksi Anwar Ismail yang **Pemanding** catat yang menyatakan bahwa harta benda milik Terlawan Tersita/Terbanding Tersita berjarak 100 Meter dari tanah objek Perkara artinya objek yang diletakkan sita jaminan tersebut sangatlah keliru dan berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: **"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"**. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan/sekarang **Pemanding** mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik **Pemanding** ;
- Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara a quo pada halaman 10 yang **Pemanding** kutip sebagai berikut **"Menimbang bahwa oleh karena Pelawan adalah bukan pembeli yang beritikad baik sehingga jual beli yang dilakukan menjadi jual beli yang tidak sah oleh karenanya jual beli yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan i'tikad tidak jujur menyebabkan perikatan menjadi batal demi hukum sehingga dianggap perikatan tidak ada, dan oleh karena jual beli batal demi hukum maka sertipikat hak milik atas dasar jual beli dengan i'ktikad tidak jujur tersebut menjadi batal/tidak mengikat"** ;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas sangat keliru dan dapat **Pemanding** jelaskan bahwa jual beli yang **Pemanding** lakukan sesuai dengan syarat apa yang dimaksud dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 yaitu Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau Pembelian dilakukan dengan harga yang layak hal tersebut dapat dilihat dari bukti yang telah **Pemanding** ajukan di Persidangan dalam perkara a qua yakni bukti P-3 dan Bukti P-4 ;
- Bahwa kesemua fakta yang telah **Pemanding**/dahulu Pelawan sajikan dipersidangan dalam perkara a quo tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahkan dihadapan persidangan telah ditemukan fakta-fakta dan bukti yang tidak terbantahkan bahwasanya benar tanah objek perkara adalah milik **Pemanding** dan bukan milik Terbanding Tersita/dahulu Terlawan Tersita ;



- Bahwa berdasarkan alasan-alasan Permohonan Banding Pemanding yang diuraikan diatas, jelaslah pertimbangan hukum dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Kisaran yang dimohonkan Banding a quo keliru dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga oleh karenanya harus dianulir dan dibatalkan dan selanjutnya kiranya Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada Tingkat Banding berkenan memberikan keputusan yang amarnya berbunyi :
  - Menerima Permohonan Banding dari Pemanding tersebut ;
  - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No : 30/Pdt.Bth/2018/PN-Kis tanggal 14 Agustus 2018 yang dimohonkan Banding tersebut ;
- 1. Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan ;
- 2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur ;
- 3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik dari dua bidang tanah beserta dua unit bangunan rumah toko diatasnya yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 194 dan 196, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tebing Kisaran (masing-masing sertipikat tanah hak milik No. 2236 dan sertipikat hak milik No.2237 masing-masing bertanggal 16 Oktober 2002) ;
- 4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Lelang Eksekusi (Exececutorial Verkoop) Nomor : 04/EKS/2009/PN-Kis Tertanggal 25 Februari 2009 sepanjang mengenai kedua bidang tanah berikut dengan dua bangunan rumah toko yang tercantum dalam petitum diatas ;
- 5. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
- 6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor 30/Pdt. Bth/2018/PN Kis yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kisaran telah memberi kesempatan kepada Pemanding semula Pelawan pada tanggal 06 Nopember 2018 dan diberitahukan

---

Halaman 12 dari 15 Hal Putusan Nomor 445/Pdt/2018/PT MDN



kepada Terbanding semula Terlawan I dan Terlawan II masing-masing tanggal 06 Nopember 2018, bahwa berkas telah selesai diminutering dan telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat – syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, meneliti secara seksama berkas perkara a quo meliputi berita acara persidangan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 14 Agustus 2018 Nomor 30 /Pdt Bth/2018/PN Kis, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta pula membaca memori banding dari Pembanding semula Pelawan berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa hal-hal maupun keberatan-keberatan yang termuat dalam memori banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan atau melemahkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama lagi pula hal-hal dan keberatan – keberatan tersebut telah dengan tepat dan benar dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan a quo, oleh karenanya memori banding tersebut tidak perlu ditinjau lebih lanjut dan harus dikesampingkan;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan tingkat pertama telah mempertimbangkan berdasarkan landasan yuridis, sehingga pertimbangan putusan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding oleh karenanya maka putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 14 Agustus 2018 Nomor: 30/Pdt Bth/2018/PN Kis, yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pelawan tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat, akan pasal-pasal dari Undang-undang dan Peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 14 Agustus 2018 Nomor: 30/Pdt Bth/2018/PN Kis, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2019 oleh kami H.ALI NAFIAH DALIMUNTHE, SH.MM.MH selaku Ketua Majelis dengan AHMAD SUKANDAR, SH.MH dan NUR HAKIM, SH.MH masing-masing

---

Halaman 14 dari 15 Hal Putusan Nomor 445/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 17 Desember 2018 Nomor 445/Pdt/2018/PT MDN untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 23 Januari 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta ROSELINA, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua :

Ttd

Ttd

1. AHMAD SUKANDAR, SH.MH H.ALI NAFIAH DALIMUNTHE, SH.MM.MH

Ttd

2. NUR HAKIM, SH.MH

Panitera Pengganti :

Ttd

ROSELINA, SH

Rincian biaya perkara:

- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan : Rp.139.000,-

Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

---

Halaman 15 dari 15 Hal Putusan Nomor 445/Pdt/2018/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)