



PUTUSAN
Nomor 579/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JENNY, Beralamat di jalan Manggis Blok N-3 No. 8 Cemara Asri Kelurahan Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kota Medan;

MULAVIN, Beralamat di jalan Manggis Blok N-3 No. 8 Cemara Asri Kelurahan Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kota Medan;

dalam hal ini memberi kuasa kepada Tribrata Hutauruk, SH, MH, Irwansyah Gultom, SH dan Ishak, SPd, SH, masing-masing Advokad yang tergabung pada Law Office Targetz bekantor di Jalan Banda Aceh No. 35 Medan, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Juli 2015, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 06 Juli 2015 No. 984/Penk. Perd/2015/PN.Mdn, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** Semula Sebagai **PENGUGAT**;

M e l a w a n :

1. **EDWARD SEBASTIAN**, beralamat di Jalan Krakatau No. 132 Kelurahan Glugur Darat, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan;

NOVITA, beralamat di Jalan Krakatau No. 132 Kelurahan Glugur Darat, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan; untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING-I** Semula Sebagai **TERGUGAT - I** ;

2. **ENDRA THASLIM**, **SH**, Beralamat di jalan Willièm Iskandar Komplek MMTK Blok D No. 50 Kelurahan, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang,
Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - II** ;



3. **PT. BANK MESTIKA**, beralamat di jalan H. Zainul Arifim Kota Medan, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING - III** Semula sebagai **TERGUGAT - III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN tanggal 23 Desember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN tanggal 23 Desember 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim mengadili perkara ini;
3. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN tanggal 04 Januari 2021 tentang hari sidang perkara ini;
4. Membaca berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Maret 2016 Nomor 362/Pdt.G/2015/PN Mdn dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat, dalam gugatannya tertanggal 06 Juli 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 07 Juli 2015 dibawah Register Perkara Nomor 362/Pdt.G/2015/PN Mdn, telah mengajukan gugatan dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pasangan suami istri yang mempunyai harta berupa benda tidak bergerak yakni sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya yang berada di Jalan Manggis Blok N-3 No. 8 Cemara Asri Kelurahan Sampali Kecamatan Percut Seituan Kota Medan seluas 120 M2 dengan pemegang hak atas nama Jenny dan Mulavin in casu Penggugat sebagaimana yang di sebutkan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1825 yang di terbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang
2. Bahwa di karenakan keadaan ekonomi Penggugat yang sedang tidak baik dan juga di sebabkan oleh keadaan kesehatan salah seorang Penggugat yaitu Jenny sangat memerlukan biaya perobatan yang tidak sedikit karena sakit kanker rahim yang di deritanya maka Pengugat bermaksud meminjam uang

Halaman 2 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak lain yang dapat meminjamkan dana yang di perlukan oleh penggugat

3. Bahwa kemudian Penggugat berkenalan dengan Tergugat - I yang menawarkan bantuan akan bisa membantu Penggugat untuk mendapat kan pinjaman ke bank dengan cepat karena Tergugat - I mengaku sudah sering mengurus pinjaman ke pihak bank dan mempunyai relasi yang kuat kepada orang Bank

4. Bahwa dikarenakan oleh bujuk rayu dan kebutuhan yang sangat mendesak untuk biaya perobatan maka Penggugat bersedia mengikuti kemauan Tergugat - I dengan cara terlebih dahulu membuat perjanjian Surat Kuasa dan Pernyataan pada tanggal 17 Mei 2013

5. Bahwa selanjutnya setelah perjanjian di buat maka Tergugat - I membawa Penggugat ke hadapan Tergugat - II untuk melakukan pembuatan akta jual beli Nomor 69/2013 tanggal 17 Mei 2013 dan selanjutnya Tergugat - I membuat perikatan dengan melakukan perjanjian kredit ke pihak Tergugat - III dengan) mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah)

6. Bahwa berdasarkan perjanjian yang telah di buat antara Penggugat dan Tergugat - I maka Penggugat telah dengan itikad biak memberikan dana untuk pembayaran angsuran kredit sebesar Rp 10.830.000 (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) tiap bulannya melalui rekening Tergugat - I di Bank Mestika

7. Bahwa setahun berjalan Kredit pembayarannya berjalan lancar akan tetapi selanjutnya Tergugat - I tidak lagi membayarkan angsuran Kredit kepada Pihak Tergugat - III

8. Bahwa hal ini baru di ketahui Penggugat manakala adanya surat pemberitahuan penyelesaian tunggakan di bank Mestika yang di alamatkan kepada alamat Penggugat tertanggal 16 Desember 2014 yang berisikan untuk membayar pembayaran yang telah tertunggak selama 7 bulan sebesar Rp.76.037.500,35 belum termasuk bunga berjalan dan denda tunggakan

9. Bahwa surat pemberitahuan atas tertunggaknya kredit sangat membuat terkejut Penggugat karena selama ini setiap bulannya secara teratur Penggugat memberikan uang untuk biaya angsuran kredit kepada Tergugat - I secara teratur

Halaman 3 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/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

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat - I tersebut maka Penggugat membuat surat laporan polisi kepoldasu dengan nomor laporan nomor : LP/895/VIII/2014/SPKT "I" tanggal 08 Agustus 2014
11. Bahwa setelah itu Tergugat - I sulit untuk di hubungi dan alangkah terkejutnya Penggugat setelah itu datang surat somasi dari kuasa hukum Tergugat - I yang menyatakan agar Penggugat segera mengosongkan rumah yang di miliki Penggugat karena menganggap rumah tersebut merupakan sudah kepunyaan Tergugat - I tidak hanya itu Tergugat - I telah mengirim para preman untuk mengintimidasi penggugat untuk keluar dari rumah Penggugat
12. Bahwa tentulah hal tersebut tidak di turuti oleh Penggugat karena dalam perjanjian surat kuasa dan pernyataan tertanggal 17 Mei 2013 antara Penggugat dan Tergugat - I yang tidak dapat di pisahkan dari peristiwa hukum selanjutnya sampai lahirnya akta perjanjian kredit antara Terguga- I dan pihak Tergugat - III menyebutkan dari awal Tergugat - I hanyalah berkapasitas menguruskan pinjaman kredit ke pihak Tergugat - III
13. Bahwa peralihan atas sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya dengan perjanjian jual beli dengan akta Jual beli No 693 /2013 yang di buat oleh Terguat - II secara juridis merupakan perbuatan cacat hukum
14. Bahwa perjanjian jual beli menurut ketentuan pasal 1459 KUHPdata menyatakan "Hak milik atas barang yang di jual tidak dapat berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum di lakukan"
15. Bahwa tentulah me njadi sat u pertanya an apabila mem ang perjanjian jual beli di lakukan antara Penggugat dan Tergugat - I adalah didalam perjanjian tersebut Penggugat sama sekali tidak pernah ada menyerahkan objek barang yaitu Jalan Manggis Blok N-3 No.8 Cemara Asri Kelurahan Sampali Kecamatan Percut Seituan Kota Medan seluas 120 M2 dengan pemegang hak atas nama Jenny dan Mulavin in casu Penggugat sebagaimana yang di sebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1825 dan Tergugat - I juga tidak pernah ada menerima sejumlah uang atas pembayaran pembelian suatu perbuatan jual beli karena perjanjian jual beli tidak hanya mensyaratkan perjanjian secara konsesuil tetapi juga haruslah bersifat rill barulah perjanjian jual beli dianggap sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana berlaku sebagai akibat hukum perjanjian yang sah

Halaman 4 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/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

16. Bahwa secara juridis perbuatan yang tidak memenuhi unsur suatu ketentuan peraturan yang di buat oleh ketentuan Undang undang incasu perikatan atas perjanjian jual beli yang di atur dalam KUHPdata menyebabkan perjanjian tersebut menjadi bata

17. Bahwa kemudian alasan pembatalan dalam gugatan aquo juga di dasari oleh ketentuan Pasal 1328 KUHPdata oleh adanya dari awal niat Tergugat - I untuk membuat perjanjian dengan Penggugat sudah di awali oleh suatu niat untuk melakukan tipu muslihat dan perbuatan curang agar Penggugat dapat terpedaya oleh bujuk rayu Tergugat - I yang bersiasat untuk menguasai harta benda milik penggugat dan tentunya andaikata kalau Penggugat tahu dari sejak semula maksud dan niat Tergugat - I untuk membuat perjanjian dengan Penggugat tentulah Penggugat tidak mau melakukan perjanjian dan penyerahan sertifikat Penggugat kepada Tergugat - I

18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat - I maka Penggugat mengalami kerugian secara materil maupun immateril yang kalau di taksir biaya kerugian materil Penggugat sebesar Rp. 325.900.000 (tiga ratus dua puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) meliputi biaya biaya yang di keluarkan oleh Penggugat yaitu

- Biaya jasa balik nama atas nama Tergugat – I RP.150.000.000
- Biaya take over Rp.100.000.000
- Biaya notaris Rp. 34.000.000
- Biaya uang yang di gelapkan Tergugat - I Rp. 41.000.000

19. Bahwa biaya immateril yang sebenarnya tidak dapat di nilai dengan nominal uang tetapi untuk dapat memenuhi unsur riil dari suatu kerugian dalam suatu gugatan perdata maka biaya immateril atas tercorengnya nama baik Penggugat di masyarakat dan lalu lintas ekonomi Penggugat di lembaga keuangan tempat Penggugat berusaha sebagai wiraswasta maka nilai kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)

20. Bahwa oleh karena agar putusan ini tidak mejadi hampa (ilusoir) karena adanya kekhawatiran Penggugat Tergugat - I, Tergugat - II dan Tergugat - III akan mengalihkan barang yang menjadi objek dalam perkara aquo kelak maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan sita jaminan (conserveoir beslag) terhadap objek sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang terletak Jalan Manggis Blok N-3 No.8 Cemara Asri Kelurahan Sampali Kecamatan Percut Seituan Kota Medan seluas 120 M2 dengan pemegang hak atas nama Jenny

Halaman 5 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Mulavin sebagaimana yang di sebutkan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1825

21. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan oleh bukti bukti otentik sesuai ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR penggugat mohon agar kiranya dapat dilaksanakan terlebih dahulu (iutvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet maupun Kasasi Berdasarkan alasan alasan yang telah diuraikan di atas maka penggugat mohon Pengadilan Negeri Medan cq yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus perkara ini dengan menyatakan

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat - I dan Tergugat - II telah melakukan perbuatan melawan hukum (on recht matigedaad)
3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum akta jual beli Nomor 69/2013 yang di buat di hadapan Tergugat - II atas sebidang tanah dan bang unan yang ber ada di atasnya yang terletak Jalan Manggis Blok N-3 No.8 Cemara Asri Kelurahan Sampali Kecamatan Percut Seituan Kota Medan seluas 120 M2 dengan pemegang hak atas nama Jenny dan Mulavin sebagaimana yang di sebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1825
4. Menyatakan oleh karenanya segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari akte jual beli dari perbuatan melawan hukum Tergugat - I dan Tergugat - II maupun pihak lain yang berasal dari pembuatan akte jual beli Nomor 69/2013 adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No - adalah sah milik Penggugat
6. Memerintahkan Tergugat - I dan Tergugat - II untuk melakukan penyerahan dan peralihan hak kembali atas objek sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang terletak Jalan Manggis Blok N-3 No.8 Cemara Asri Kelurahan Sampali Kecamatan Percut Sei tuan Kota Medan seluas 120 M2 dengan pemegang hak atas nama Jenny dan Mulavin sebagaimana yang di sebutkan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1825 - kepada Penggugat
7. Menghukum Tergugat - I dan Tergugat - II untuk membayar uang tunai secara sekaligus secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian atas

Halaman 6 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN



perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan kepada Penggugat sebesar Rp.325.900.000 biaya kerugian materil dan Rp1.000.000.000.000 (satu milyar) kerugian immateril

8. Menghukum Tergugat - I dan Tergugat - II untuk membayar uang paksa dwangsom secara sekaligus sebesar Rp. 1.000.000 perhari setiap kali patara Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan terhitung isi putusan ini di ucapkan untuk dilaksanakan
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng ongkos yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang 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 Penggugat tersebut, Tergugat-II dan III memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Salah Alamat (ERROR IN PERSONAL)

Bahwa Tergugat dalam posita gugatannya nomor 1 menyatakan bahwa Penggugat adalah pasangan suami istri yang mempunyai harta berupa benda tidak bergerak yakni sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya yang berada di Jalan Manggis Blok N-3 No. 8 Cemara Asri Ket. Sampali, Kee. Sei Tuan, Kota Medan seluas 120 m dan juga petitum nomor 3 dan nomor 5 yang menyebutkan lokasi objek di Kota Medan, dan perlu diketahui bahwa Tergugat II adalah pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Deli Serdang yang tidak berwenang untuk membuat Akta Jual Beli tanah diluar wilayah kedudukannya, sehingga gugatan Penggugat salah alamat yang beralasanlah gugatan Penggugat tidak dapat diterima,

Bahwa demikian juga dengan Tergugat III tidak ada dijelaskan didalam gugatan Penggugat hubungan hukum apa antara Penggugat dengan Tergugat III sehingga Tergugat III disertakan sebagai Tergugat dalam perkara, sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas sehingga beralasanlah gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima,

2. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dalam posita gugatannya nomor 1 menyatakan bahwa Penggugat adalah pasangan suami istri yang mempunyai harta berupa benda tidak bergerak yakni sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya yang berada di Jin. Manggis Blok N-3 No. 8 Cemara Asri Kel. Sempali, Kee. Sei Tuan, Kota Medan seluas 120 m dengan pemegang hak atas nama Jenny dan Mulavin sebagaimana disebutkan dalam sertifikat hak guna No.1825 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, bagaimana bisa tanah yang terletak di Kota Medan sertifikatnya diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dan tidak ada menyebutkan sertifikat hak guna bangunan tahun berapa ?, Surat ukur nomor berapa ?, Hanya menjantumkan nomor sertifikat yaitu No. 1825 sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas dan untuk itu gugatan harus dinyatakan idak dapat diterima

Bahwa kemudian didalam posita nomor 5 yang tertulis "Bahwa selanjutnya setelah perjanjian dibuat maka Tergugat I membawa Penggugat dihadapan Tergugat II untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli nomor 69/2013 tanggal 17 Mei 2013 dst", disini tidak ada menjelaskan jual beli atas objek apa ? siapa saja para pihak dalam jual beli ? atas akta yang dibuat dihadapan Tergugat II sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas dan untuk itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan Penggugat Point 2 "Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (on recht matigedaad)", bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mana dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak ada dinyatakan posita perbuatan mana yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas dan untuk itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa adanya kontradiksi antara petitum nomor 6 dengan posita nomor 19, Penggugat menyatakan dalam posita nomor 19 yaitu "Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka Penggugat. dst", jelas didalam posita Penggugat hanya mendalilkan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I mengakibatkan kerugian Penggugat dan tidak ada menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, namun didalam petitum nomor 6, Penggugat menyatakan: Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang

Halaman 8 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/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

tunai sekaligus secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian dst" sehingga ada kontradiksi antara posita dan petitum gugatan Penggugat sehingga gugatan kabur dan tidak jelas dan beralasanlah gugatan Penggugat tidak dapat diterima,

Bahwa adanya perhitungan kerugian materil yang berbeda antara posita dan petitum, didalam Posita nomor 19 jumlah total kerugian materil Rp.325.000.000,- sedangkan didalam petitum nomor 6 jumlah kerugian materil Rp. 325.900.000,- hal ini mengakibatkan adanya kontradiksi antara posita dan petitum yang mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas beralasanlah gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima,

Bahwa didalam posita khusus gugatan mengenai tanah harus menyebutkan dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah (MA tgl 09-07-1973 No. 81 K/Sip/1971), didalam gugatan Penggugat tidak ada disebutkan tentang batas-batas dan letak tanah yang menjadi objek perkara sehingga gugatan kabur dan tidak jelas sehingga beralasanlah gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima

TENTANG POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bahagian eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termasuk kedalam bahagian pokok perkara dan untuk itu **tidak** perlu diulangi kembali

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang yang diakui sebagaimana dalam jawaban dibawah ini.

Bahwa tidak benar Tergugat I tidak mempunyai relasi yang kuat kepada Tergugat III sehingga bisa mengurus pinjaman keTergugat III, Tergugat I diperlukan sama seperti nasabah atau debitur lain yang meminta pinjaman kepada Tergugat III,

Bahwa Tergugat III telah pernah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I dengan jaminan berdasarkan Perjanjian Kredit dan dengan Akta Otentik yang telah ditanda tangani oleh Tergugat I dan Istrinya sehingga hal tersebut telah mengikat bagi Tergugat I untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat III (vide Pasal 1338 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983) dengan memberikan jaminan yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dan Tergugat III tidak pernah memberikan pinjaman kepada Tergugat,

Halaman 9 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila ada keterlambatan pembayaran cicilan hutang maka Tergugat III akan memberikan surat teguran untuk menyelesaikan tunggakan yang dialamatkan ke alamat Debitur atau kealamat jaminan hutang.

Bahwa Tergugat III tidak ada mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, Penggugat bukanlah Debitur dari Tergugat III dan dalam kegiatan operasionalnya semua jaminan yang diserahkan oleh Debitur untuk menjamin hutangnya kepada Tergugat III akan dikembalikan oleh Tergugat III kepada Debitur yang bersangkutan apabila hutang yang dijaminakan telah lunas dan tidak bisa dikembalikan kepada pihak lain yang bukan Debitur yang bersangkutan,

Bahwa peralihan sebidang tanah dan hubungan yang berada diatasnya yang dibuat Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 69/2013 tanggal 17 Mei 2013 adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sesuai tugas dan kewenangan Tergugat II selaku pejabat pembuat Akta Tanah diKabupaten Deli Serdang, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah Juncto Peraturan Kepala Sadan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, tentang ketentuan pelaksanaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Sadan Pertanhan Nasional Nomor 3 tahun 1997

Bahwa dalam posita nomor 15 Penggugat mendalilkan "bahwa perjanjian jual beli menurut ketentuan pasal 1459 KUHPerdato menyatakan" Hak Milik atas barang yang dijual tidak dapat berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan"

Bahwa peralihan hak milik atas tanah telah diatur dalam pasal 19 peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-undang pokok Agraria No. 5 tahun 1960 yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960), dimana pasal tersebut menegaskan setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah sebagai jaminan ataupun sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suat Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yang dalam peraturan ini disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan tindakan yang demikian ini disebut dengan

Halaman 10 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/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

penverahan menurut hukum, sehingga penverahan dianggap dilakukan, dan sesuai dengan yurisprudensi nomor 992/K/SIP/1979 yaitu

SEMENJAK AKTA JUAL BELI DITANDA TANGANI DIDEPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIJUAL BERALIH KEPADA PEMBELI".

Bahwa Penggugat mengatakan tidak ada menerima uang atas jual beli yang dilakukan dengan Tergugat I namun mengakui ada melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 10.830.000 (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) ke rekening Tergugat I setiap bulannya, jadi untuk pembayaran apa Penggugat membayar ke rekening Tergugat I setiap bulannya,

Bahwa Penggugat mendalilkan pembatalan perjanjian dengan ketentuan pasal 1328 KUHPerdara Penipuan yang mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, sebagaimana dalam pasal 1328 KUHPerdara : "Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut, Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan." Jadi Penggugat harus membuktikan adanya Penipuan atau tipu muslihat untuk membatalkan perjanjian yang dimintakan oleh Penggugat.

Bahwa kerugian materil yang dialami oleh Penggugat berubah-ubah dan menurut dalil Penggugat hanya diakibatkan oleh Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, demikian juga kerugian materil yang diakibatkan oleh Perbuatan melawan hukum yang diakibatkan oleh Tergugat I sehingga seharusnya yang bertanggung jawab adalah Tergugat I,

Bahwa oleh karena permintaan sita jaminan (consematoir beslag) yang dimintakan penggugat tidak berdasarkan hukum sama sekali dan haruslah ditolak, Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II dan Tergugat III kemukakan diatas maka dimohonkan kepada Majelis Hakim agar mengambil keputusan yang amarnya sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya

Tentang Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya

Halaman 11 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 24 Maret 2016 Nomor 579/Pdt.G/2015/PN Mdn yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Tentang Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat -11 dan III;

2. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan yang sampai hari ini ditaksir berjumlah Rp. 2.394.000,- (dua juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Membaca, Akta Pernyataan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Nomor 55/2016 yang dibuat oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 07 April 2016 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan/pernyataan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 24 Maret 2016 Nomor 362/Pdt.G/2015/PN Mdn;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 362/Pdt.G/2015/PN Mdn, yang telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding – II semula Tergugat – II pada tanggal 26 April 2016;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 362/Pdt.G/2015/PN Mdn, yang telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding - III semula Tergugat - III pada tanggal 26 April 2016;

Membaca, risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) Nomor : 362/Pdt.G/2015/PN Mdn, yang menerangkan bahwa telah diberi kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding Semula Penggugat dan Terbanding - II Semula Tergugat – II, Terbanding - III Semula Tergugat – III, masing-masing pada tanggal 26 April 2016 dan tanggal 04 Mei 2016, untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan selama 14 (empat belas) hari kerja sebelum berkas perkara banding di kirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Halaman 12 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tersebut setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama Berkas Perkara, Berita Acara, beserta Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Maret 2016 Nomor 362/Pdt.G/2015/PN Mdn, yang pada pokoknya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 362/Pdt.G/2015/PN Medan tanggal 24 Maret 2016, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta Rbg dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 362/Pdt.G/2015/PN Mdn, tanggal 24 Maret 2015, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis, tanggal 28 Januari 2021 oleh kami TIGOR MANULLANG, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ARDY DJOHAN, S.H., dan KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Peradilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **11 Februari 2021** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta dibantu oleh KHAIRUL, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 13 dari 13 Halaman Perkara Nomor 579/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

TTD

TTD

ARDY DJOHAN, S.H.,

TIGOR MANULLANG, S.H., M.H

TTD

KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

KHAIRUL, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

- Materai : Rp 10.000,-
- Redaksi : Rp 10.000,-
- Pemberkasan : Rp130.000,-

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