



PUTUSAN

Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. NGARIYAN SALIM atau disebut juga NGARIJAN SALIM, Umur ± 76 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat sekarang di Jl. Glugur No. 9, Komplek Golden Trade Center, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara (Dahulu beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 26 A, Kelurahan Jati, Kecamatan Maimun, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara), Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: KAMA RASESN, S.H., dkk Advokat pada "Kantor Hukum ISR & Associates, yang beralamat di Komplek Golden Trade Center Jalan Glugur No. 9 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2020, selanjutnya disebut Pemanding I semula Tergugat I;
2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, Berkedudukan di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Jl. DR. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat (10710), yang dikuasakan kepada : Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Pejabat dan Pegawai Biro Advokasi Sekretariat Jenderal dan Kantor Wilayah (Kanwil) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Sumatera Utara Kementerian Keuangan Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-419/MK.1/2020 tertanggal 23 Oktober 2020, selanjutnya disebut Pemanding II semula Turut Tergugat;

Lawan

1. LAM TING SING PHILIP, NIK: 3171063001655001, Lahir di Hongkong, tanggal 30 Januari 1965, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jl. Diponegoro No. 33 RT./RW: 015/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Provinsi DKI - Jakarta Pusat, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rakerhut Situmorang,

Halaman 1 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H., Suhenri Sarumpaet, S.H., M. Affandi, S.H., Parulian Hutapea, S.H., Ali Marganti St Sihite, S.H., Arta Uli Lcp Situmorang, S.H., Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "RAKERHUT SITUMORANG, SH.,MH. & REKAN" Berkedudukan hukum di Jl. Puri No. 56 Kelurahan Kota Matsum, Kecamatan Medan Area, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara, Telp/Fax: (061) 88805429, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2020 (Terlampir), untuk selanjutnya disebut sebagai Tebanding semula Penggugat;

2. SUSAN WIDJAJA, SH. Notaris/ PPAT, Berkedudukan di Jl. Padang Golf, Komplek CBD Polonia Blok A No. 65, Kelurahan Sukadame, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut Turut Tebanding semula Tergugat II;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN/ AGRARIA DAN TATA RUANG KOTA MEDAN, Berkedudukan di Jl. STM No. 17, Kelurahan Sitirejo, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara, yang dikuasakan kepada : Husnen dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 118/SKu. 12.71.MP.02/X/2020 tertanggal 8 Oktober 2020, selanjutnya disebut Turut Tebanding semula Tergugat III;

## **Pengadilan Tinggi** tersebut ;

Setelah membaca:

1. Penetapan Plh Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN tanggal 21 September 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 22 September 2021
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN tanggal 22 September 2021 tentang Penetapan Hari Sidang
4. Berkas perkara yang bersangkutan;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I dalam surat gugatannya tanggal 22 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada 22 September 2020 dibawah

Halaman 2 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Nomor 604/Pdt.G/2020/PN Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

## A. DALIL - DALIL GUGATAN PENGGUGAT.

1. Bahwa semasa hidup orang tua Penggugat, yaitu Alm.AGUS NURSALIM yang telah meninggal dunia tanggal 31 Oktober 2012 adalah Pemilik dari sebagian terhadap Hak Atas Tanah yang terletak di Jl. Teuku Cit Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara sebagaimana pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang (ATR) Kota Medan pada tanggal 19 Juli 2004;
2. Bahwa orang tua Penggugat tersebut memperoleh sebagian bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 19 Juli 2004 dari Tergugat I (NGARIYAN SALIM) yang mana peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli dengan No. 103 tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat II (SUSAN WIDJAJA), SH. selaku Notaris / PPAAT Kota Medan;
3. Bahwa dengan demikian, maka sejatinya orang tua Penggugat tersebut selaku Pembeli yang ber-iktikad baik (*Good Faith*) atas kedua bidang tanah sebagaimana dimaksud pada 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dimaksud mendapat perlindungan hukum sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku di Negara Republik Indonesia, oleh karena pada saat melakukan Pembelian melakukan Pembayaran kepada Tergugat I selaku Penjual. Pada ketentuan Pasal 1513 KUH. Perdata menyebutkan bahwa Kewajiban Utama Si Pembeli adalah: "Membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan menurut Perjanjian" sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1474 KUH. Perdata menyebutkan bahwa Kewajiban Utama Si Penjual adalah "Menyerahkan Barang Dan Menanggungnya". Dengan demikian Penggugat sudah seharusnya mendapat Perlindungan hukum dan hal tersebut telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia register No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982;
4. Bahwa akan tetapi berdasarkan adanya Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum terdahulu yang dimajukan oleh orang tua

Halaman 3 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



Penggugat, yaitu Alm. AGUS NURSALIM sebagai Penggugat (Meninggal dunia, tanggal 31 Oktober 2012) terdaftar dengan register No. 136/Pdt.G/2012/PN. Mdn.- Melawan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Berkedudukan di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Jl. DR. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat (10710) sebagai Tergugat didalam putusnya pada bagian pertimbangan hukum menyebutkan Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) sehingga Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

5. Bahwa oleh karena perkara terdahulu yang dimajukan oleh Alm. AGUS NURSALIM sebagai Penggugat terdaftar dengan register No. 136/Pdt.G/2012/PN.Mdn. Melawan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Berkedudukan di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Jl. DR. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat (10710) sebagai Tergugat yang mana Amar Putusnya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sehingga Penggugat sebagai Salah satu Ahli Waris dari Alm. AGUS NURSALIM, kemudian memajukan gugatan baru lagi dalam perkara a quo untuk menyempurnakan gugatan terdahulu yang mana didalam pertimbangan hukumnya menyebutkan gugatan Penggugat Kurang Pihak atau Kurang Partij (*Plurium litis consortium*);

6. Bahwa ternyata, tanpa sepengetahuan Pihak Penggugat dimana sebelum bidang tanah sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) pada tanggal 19 Juli 2004 Atas nama Tergugat I (NGARIYAN SALIM) yang mana peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli dengan No.103 dan No.104 tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat II (SUSAN WIDJAJA, SH.) selaku Notaris/PPAT Kota Medan ternyata pada saat itu sedang berperkara Perdata pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan terdaftar dengan register No.446/Pdt.G/2000/PN Mdn tanggal 21 Juli Tahun 2000;

**B. AKIBAT PERBUATAN PARA TERGUGAT MENGAKIBATKAN PENGGUGAT TELAH DIRUGIKAN.**

1. Bahwa sedangkan putusan perkara perdata register No.446/Pdt.G/2000/ PN.Mdn. tanggal 21 Juli Tahun 2000 tersebut diatas merupakan Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voraad*) di Pengadilan Negeri Medan, sehingga demi hukum (*By law*) obyek lahan/tanah

*Halaman 4 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) telah terbebas dari segala Sengketa dan Sitaan oleh Pengadilan manapun sehingga tanah dimaksud dapat diperjual-belikan sehingga sejatinya Penggugat mendapat perlindungan hukum sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku oleh karena sebagai Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum, baik secara Pidana dan Perdata bahkan Tata Usaha Negara hal mana secara tegas telah disebutkan lagi pada Putusan Peninjauan Kembali (PK) register No.148 PK/TUN/2018 tanggal 25 Oktober 2018, sedangkan akibat Perbuatan Tergugat I tersebut sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat;

2. Bahwa sedangkan Penggugat baru mengetahui adanya Perkara terdahulu, yaitu setelah mendapatkan dan kemudian membaca secara seksama adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) register No.563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 Jo Putusan tingkat Kasasi register No.2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 Jo Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan register No.244/Pdt/2003/PT Mdn tanggal 13 Oktober 2003 Jo Putusan Pengadilan Negeri Medan register No.446/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 2 Juli 2001 dan Putusan tersebut telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan. Sedangkan Penggugat bukan merupakan sebagai Pihak dalam perkara terdahulu tersebut sehingga demi hukum putusan dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat;

3. Bahwa perlu Penggugat tegaskan, Penggugat tetap bersedia untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut sesuai dengan SOP atau syarat-syarat yang berlaku pada Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sehingga oleh karena itu Negara tidak dirugikan meskipun sebelumnya orang tua Penggugat (Alm.AGUS NURSALIM) telah membeli tanah tersebut dengan cara membayar dari Tergugat I akan tetapi tetap bersedia membayar kembali kepada Negara;

4. Bahwa untuk menguatkan dalil Penggugat tersebut Penggugat didalam Suratnya pada tanggal 20 Juni 2020 yang ditujukan kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dengan Perihal Penebusan Aset Tanah, setempat dikenal dengan Jl.Teuku Cik Ditiro Medan (Sertipikat HGB No.714 dan Sertipikat HGB No.715 tanggal 19 Juli 2004), maka oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia in casu Turut Tergugat telah memberi Jawaban dengan Suratnya No: S-770/KN.5/2020

Halaman 5 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



tanggal 04 Agustus 2020 supaya Penggugat menitipkan uang pada Pengadilan Negeri Medan agar Penebusan Asset tersebut disetujui oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

5. Bahwa adapun perkara dimaksud sehubungan 2 (dua) bidang tanah sebagaimana didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, yaitu, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan) pada tanggal 19 Juli 2004 dari NGARIYAN SALIM (Tergugat I) ternyata merupakan Asset Properti Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 9 Keputusan Presiden Republik Indonesia No.15 Tahun 2004 tanggal 27 Pebruari 1999 tentang Pengakhiran Massa Tugas Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), maka kekayaan BPPN dimaksud merupakan kekayaan Negara sehingga oleh karenanya secara otomatis dikelola oleh Turut Tergugat (Kementerian Keuangan Republik Indonesia);

6. Bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan dalam perkara a quo dimajukan oleh Penggugat agar supaya Asset milik orang tua Penggugat berupa sebagian dari 2 (dua) bidang tanah didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan bidang tanah sebagian dari bidang tanah didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) yang diperoleh Penggugat dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.103 dan Akta Jual Beli No.104 tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dihadapan Tergugat II agar diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang merupakan Kewajibannya selaku Penjual dengan cara terlebih dahulu menyelesaikannya dari Turut Tergugat, oleh karena saat ini kedua bidang obyek tanah dimaksud dalam Penguasaan atau Pengawasan oleh Turut Tergugat dan oleh karena ke - 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 saat ini sedang di Blokir oleh Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Medan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan atas permintaan dari Tergugat IV (Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia), maka dimohonkan agar supaya ke-2 Sertipikat Hak Guna Bangunan HGB) tersebut diperintahkan kepada Tergugat IV agar melakukan Pencabutan Blokirnya dari Tergugat III tersebut;

**C. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA.**

*Halaman 6 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat a quo didasarkan atas Alat Bukti yang Kuat dan Autentik (Pasal 1867 KUHPerdara), maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 Hir./Pasal 191 ayat (1) Rbg terhadap gugatan ini dimohonkan agar supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi Putusan yang dapat dilaksanakan secara Serta Merta, walaupun ada upaya Hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat;

**D. PERMOHONAN.**

Bahwa berdasarkan ha-hal sebagaimana diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas, maka dimohonkan agar supaya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan menetapkan suatu hari persidangan untuk itu kemudian memanggil pihak-pihak Tergugat untuk memeriksa dan mengadilinya seraya mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan menjatuhkan Putusan yang Amarnya sebagai berikut :

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan secara Serta Merta, meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat;
4. Menyatakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) register No.563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 Jo Putusan tingkat Kasasi register No.2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 Jo Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan register No.244/Pdt/2003/PT Mdn tanggal 13 Oktober 2003 Jo Putusan Pengadilan Negeri Medan register No.446/Pdt.G/2000/PN Mdn tanggal 2 Juli 2001 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli yang diperbuat oleh Tergugat II dengan Akta No.104 dan Akta No.105 pada tanggal 25 Mei 2005 antara Tergugat I (Pihak Penjual) terhadap Penggugat (Pihak Pembeli) adalah Sah dan Berkekuatan Hukum;



6. Menghukum Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan obyek tanah dimaksud dari Turut Tergugat agar dapat menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik 2 (dua) bidang tanah sebagaimana didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, yaitu, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan) pada tanggal 19 Juli 2004 tersebut;

7. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah sebagaimana didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 tanggal 19 Juli 2004 yang terletak di Jl.Teuku Cik Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara adalah Hak Milik dari orang tua Penggugat Alm. AGUS NURSALIM dan diperintahkan kepada Tergugat IV agar melakukan Pencabutan Blokir terhadap ke - 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 dari Tergugat III tersebut;

8. Menghukum Turut Tergugat atau Pihak Manapun yang mengawasi atau mengusahai 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 yang terletak di Jl.Teuku Cik Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara tersebut untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan perkara ini dengan menyerahkannya secara sukarela kepada Penggugat;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang Seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan No. 604 /Pdt.Bth /2020/PN Mdn tanggal 15 Juni 2021 yang amarnya adalah sebagai berikut :

#### **DALAM KOMPENSI**

#### **Dalam Provisi:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

## Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matigedaad*);
3. Menyatakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) register No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 Jo. Putusan tingkat Kasasi register No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan register No. 244/Pdt/2003/PT. Mdn. tanggal 13 Oktober 2003 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan register No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn. tanggal 2 Juli 2001 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli yang diperbuat oleh Tergugat II dengan Akta No. 103 dan Akta No. 104 pada tanggal 25 Mei 2005 antara Tergugat I (Pihak Penjual) terhadap Penggugat (Pihak Pembeli) adalah Sah dan Berkekuatan Hukum ;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan obyek tanah dimaksud dari Turut Tergugat agar dapat menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik masing-masing setengah bagian dari 2 (dua) bidang tanah sebagaimana didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, yaitu, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan) pada tanggal 19 Juli 2004 tersebut;
6. Menyatakan masing-masing setengah bagian dari2 (dua) bidang tanah sebagaimana didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 tanggal 19 Juli 2004 yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, Desa / Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara adalah Hak Milik dari orang tua Penggugat Alm. AGUS NURSALIM dan diperintahkan kepada Tergugat IV/Turut Tergugat

Halaman 9 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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)



agar melakukan Pencabutan Blokir terhadap masing-masing setengah bagian darike - 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 dari Tergugat III tersebut;

7. Menghukum Turut Tergugat atau Pihak Manapun yang mengawasi atau mengusahai masing-masing setengah bagian dari2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, Desa/ Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara tersebut untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan perkara ini dengan menyerahkannya secara sukarela kepada Penggugat;

8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi, Tergugat II dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi, Tergugat III dalam Rekonpensi/Tergugat III dalam Konpensi dan Tergugat IV dalam Rekonpensi/ Turut Tergugat dalam Konpensi haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 3.245.000,00 (tiga juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Banding Nomor 107 tahun 2021/ tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa Pembanding I semula Terggugat I, telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 604/Pdt.Bth/2020/PN Mdn tanggal 15 Juni 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Juli 2021, kepada turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2021, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 6 Juli 2021 dan kepada Pembanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tetanggal 19 Juli 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Juli 2021, kepada

*Halaman 10 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 29 Juli 2021, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 22 Juli 2021 dan kepada Pembanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 18 Agustus 2021 sebagaimana tanda terima kontra memori banding 19 Agustus 2021 dan telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Tergugat 1 pada tanggal 25 Agustus 2021, kepada turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2021, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 24 Agustus 2021 dan kepada Pembanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Banding Nomor 124/ 2021/ tanggal 12 Juli 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa Pembanding II semula Turut Tergugat I, telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 604/Pdt.Bth/2020/PN Mdn tanggal 15 Juni 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2021, kepada turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 2021, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 12 Agustus 2021 dan kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 12 Agustus 2021

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 16 Agustus 2021 sebagaimana tanda terima kontra memori banding 16 Agustus 2021 dan telah diberitahukan kepada Pembanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2021, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2021, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2021 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 24 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberitahukan kesempatan membaca berkas, yaitu kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 2 Agustus 2021, kepada Pembanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Juli 2021, kepada turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 29 Juli 2021, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 22 Juli 2021 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Juli 2021;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I dan semula Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan

*Halaman 11 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya beralasan sebagai berikut

:

## **Dalam Eksepsi :**

- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan dalam putusan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 dalam Eksepsi "Tentang Tidak Ada Kerugian Yang Nyata Bagi Penggugat" menyatakan Eksepsi akan dipertimbangkan bersama sama dengan pokok perkara (vide putusan pada halaman 40 Ad.2), namun dalam pokok perkara Majelis Hakim dalam putusan pada halaman 52 aline ke-2 mempertimbangkan "maka perbuatan Tergugat-I tersebut dapat dikwalifikasi melakukan perbuatan melawan hukum" adalah pertimbangan yang salah dan keliru, oleh karena berdasarkan fakta persidangan Terbanding-I/Penggugat tidak terbukti mengalami kerugian yang nyata, dimana dalam unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara salah satu unsurnya adanya kerugian yang nyata-nyata diderita, sehingga secara hukum perbuatan Pembanding/Tergugat-I tidak dapat dikwalifikasi melakukan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa kemudian Majelis Hakim dalam putusan pada halaman 45 alinea 2 mempertimbangkan "oleh karena ke-2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 saat ini sedang di blokir oleh Tergugat-III, hal ini membuktikan kedudukan dan status Pembanding/Tergugat-I dengan Terbanding-I/Penggugat sama-sama korban pemblokiran dari Tergugat-III, Sehingga Fakta ini membuktikan unsur pasal 1365 KUHPerdara yakni "Adanya perbuatan melawan hukum dalam bentuk perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan atau kepatutan dan kesusilaan yang berlaku dalam masyarakat" tidak terbukti terhadap Pembanding/Tergugat-I, dengan demikian secara hukum perbuatan Pembanding/Tergugat-I tidak dapat dikwalifikasi melakukan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa kemudian eksepsi Pembanding/Tergugat-I "Tentang Gugatan Biasa" tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, sehingga hal ini secara jelas, terang dan tuntas, kurang dalam pertimbangan hukum, seharusnya dalam perkara A quo Terbanding-I/

*Halaman 12 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



Penggugat bukan mengajukan dalam bentuk **bantahan** terhadap Para Tergugat, namun secara hukum Terbanding-I/Penggugat harus mengajukan dalam bentuk **gugatan** terhadap Para Tergugat, hal ini sejalan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, Dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum dengan tegas menyatakan "Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai dan telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang, keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan atau bantahan sebagaimana bantahan yang diajukan Terbanding-I/Penggugat dalam perkara a quo dengan perkara register No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn.

- Bahwa dengan demikian Pembanding/Tergugat-I mohon kepada Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan menerima dengan baik Eksepsi Pembanding/Tergugat-I tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021, dan dengan menolak gugatan Terbanding-I/Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.Bth/ 2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 yang amarnya "Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian", salah dalam menerapkan hukum Pembuktian, dengan alasan sebagai berikut :

1.1. Bahwa dalam fakta persidangan Terbanding-I/Penggugat mengajukan bukti tertulis hanya foto copy surat-surat yang keasliannya tidak pernah diperlihatkan oleh Terbanding-I/Penggugat dipersidangan (vide bukti P.-1 s/d P.-20), maka keberadaan bukti surat berupa foto copy secara hukum tidak dapat diakui sebagai alat bukti untuk membuktikan dalil-dalil Terbanding-I/Penggugat, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 menyatakan "*foto copy surat-surat sebagai alat bukti didalam persidangan gugatan di Pengadilan, maka foto copy surat-surat tersebut oleh seorang pejabat harus dinyatakan telah sesuai*

*Halaman 13 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



dengan aslinya. Bilamana tidak demikian maka bukti surat berupa fotocopy tersebut, merupakan **alat bukti yang tidak sah** didalam persidangan.

**1.2.** Bahwa kemudian pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang **mengidentikkan** bukti foto copy surat-surat yang diajukan Penggugat dengan bukti surat-surat yang diajukan Para Tergugat jelas melanggar ketentuan pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan “*setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu*”, dengan demikian Terbanding-I/Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan bukti foto copy surat-surat yang disesuaikan dengan keasliannya, hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 985 K/Sip/1971, tanggal 12 April 1972 yang menyatakan “*Pihak yang mengajukan sesuatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan dalil pihak lawan*”.

**1.3.** Bahwa dengan demikian Terbanding-I/Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, sehingga secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat harus dibatalkan, dengan menolak gugatan Penggugat/ Terbanding-I untuk seluruhnya.

**2.** Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sehingga putusan tersebut sangat menyesatkan hukum dan tidak mempunyai kepastian hukum, dengan alasan sebagai berikut :

**2.1.** Bahwa dalil dalam gugatan Penggugat/Terbanding-I tanggal 22 September 2020 pada halaman 2 angka 1 dengan jelas menyatakan “Bahwa semasa hidup orang tua Penggugat, yaitu Agus Nursalim yang telah meninggal dunia tanggal 31 Oktober 2012, adalah Pemilik dari sebagian terhadap Hak Atas Tanah yang



terletak di ....dst”, hal ini seharusnya secara hukum dalam amar putusan wajib ada menyatakan Penggugat/Terbanding-I adalah sebagai ahli waris dari Alm. Agus Nursalim untuk menentukan kepastian hukum hubungan antara Alm. Agus Nursalim dengan Penggugat/Terbanding-I sebagai anak yang mewarisi harta peninggalan dari Alm. Agus Nursalim.

2.2. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan No. 604/Pdt.Bth/2020/ PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021, tidak ada mempertimbangkan hubungan hukum Penggugat/Terbanding-I dengan Alm. Agus Nursalim, sehingga hal ini jelas menggambarkan tidak ada hubungan hukum Penggugat/Terbanding-I dengan Alm. Agus Nursalim.

2.3. Bahwa Penggugat/Terbanding-I mendalilkan sebagai anak dari Alm. AGUS NURSALIM, namun Penggugat/Terbanding-I juga tidak dapat membuktikan perkawinan Alm. AGUS NURSALIM dengan isterinya, karena keabsahan perkawinan menimbulkan akibat hukum bagi terbentuknya harta benda perkawinan, kedudukan dan status anak yang sah serta hubungan pewarisan, kemudian timbulnya akibat hukum perkawinan tersebut hanya dapat diperoleh apabila perkawinan dilakukan secara sah, yaitu memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974.

2.4. Bahwa keabsahan perkawinan Alm. AGUS NURSALIM dengan isterinya menentukan kewarisan dari harta peninggalan Alm. AGUS NURSALIM i.c sebagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715, kemudian dalam fakta persidangan tidak ada alat bukti yang menyatakan Terbanding-I/Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. AGUS NURSALIM, dengan demikian pertimbangan hukum dalam putusan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 pada halaman 51 alinea terakhir tersebut harus ditolak dan dibatalkan, karena Terbanding-I/Penggugat bukan sebagai pemilik dari sebagian atau setengah bagian terhadap hak atas tanah yang terletak di Jl. Teuku Cit Ditiro sebagaimana pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat-III

2.5. Bahwa dengan alasan tersebut diatas jelas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan No.

*Halaman 15 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sehingga demi hukum putusan No. 604/Pdt.Bth /2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 wajib dibatalkan dan dengan menolak gugatan Penggugat/Terbanding-I untuk seluruhnya.

3. Bahwa Pembanding/Tergugat-I sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 pada halaman 51 alinea terakhir yang menyatakan "Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Penggugat sebagai pemilik dari sebagian atau setengah bagian terhadap hak atas tanah yang terletak di ... dst" adalah pertimbangan yang menyesatkan hukum dan tidak mempunyai kepastian hukum, oleh karena Terbanding-I/Penggugat bukan sebagai pemilik tanah objek perkara, karena dalam fakta persidangan tidak ada alat bukti yang dapat membuktikan Terbanding-I/Penggugat adalah anak dan sebagai ahli waris yang sah dari Alm. AGUS NURSALIM yang telah meninggal dunia tanggal 31 Oktober 2012.

4. Bahwa kemudian Pembanding/Tergugat-I sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 pada halaman 52 alinea ke-2 (dua) yang menyatakan "Menimbang, bahwa Akta Jual Beli dengan No. 103 dan No. 104 tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat-II (Susan Wijaya, SH) selaku Notaris/PPAT Kota Medan adalah dasar kepemilikan Penggugat" adalah merupakan pertimbangan yang salah dan keliru, oleh karena Akta Jual Beli No. 103 dan No. 104 tanggal 25 Mei 2005 dibuat dan dilakukan pada saat objek jual beli masih dalam status berperkara dan belum berkekuatan hukum tetap, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No.2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 (vide bukti T.I – 7), sehingga bertentangan dengan syarat materil dari Jual Beli yakni Tanah yang diperjual belikan tidak dalam sengketa/berpekara.

5. Bahwa Pembanding/Tergugat-I setuju dan menerima dengan baik **DISSETING OPINION (D.O) atau pendapat yang berbeda Hakim Anggota I. Mian Munthe, SH, MH**, yang memeriksa dan

*Halaman 16 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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)



memutus perkara No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021, karena didasarkan atas kejelian serta ketelitian seorang hakim yang melihat dan menilai bukti-bukti yang diajukan sebagai fakta hukum dipersidangan.

- Bahwa benar Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 103 dan 104 tanggal 25 Mei 2005 dibuat masih dalam perkara diperiksa ditingkat Kasasi pada Mahkamah Agung dengan No. 2447 K/Pdt/2005 yang diputus tanggal 14 Juni 2007 (**vide bukti T.I – 7**), dengan demikian pertimbangan atau pendapat Hakim Anggota I. Bapak Mian Munthe, SH, MH dalam putusan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 pada halaman 56 s/d 58 sudah tepat dan benar serta patut untuk dipertahankan.

- Bahwa kemudian alasan Terbanding-I/Penggugat tidak tahu kondisi objek tanah yang menjadi jual beli dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 103 dan 104 tanggal 25 Mei 2005 dalam sengketa (berperkara) adalah alasan yang tidak dapat diterima dan mengada ada, sebagaimana pertimbangan Hakim Anggota I. Bapak Mian Munthe, SH, MH dalam putusan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 pada halaman 57 alinea terakhir.

- Bahwa oleh karena pertimbangan atau pendapat Hakim Anggota I. Bapak Mian Munthe, SH, MH dalam putusan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 pada halaman 56 s/d 58 didasarkan atas fakta persidangan sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, maka Pembanding/Tergugat-I mohon kepada Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sumatera Utara membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.Bth/2020/PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021 dan dengan menolak gugatan Penggugat/Terbanding-I untuk seluruhnya.

Berdasarkan uraian hukum yang telah dipaparkan diatas Pembanding/Tergugat-I memohon agar kiranya Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menerima alasan-alasan dalam Memorie Banding ini, selanjutnya memutuskan :

1. Menerima Memorie Banding Pembanding/Tergugat-I untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.Bth/2020/ PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021, dan selanjutnya mengadili sendiri
3. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding-I untuk seluruhnya.

*Halaman 17 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Pengugat telah mengajukan Kontra memori banding yang pada adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Pembanding I didalam Memori Bandingnya sebagaimana diuraikan pada halaman 3 (tiga) Bagian Eksepsi yang menyebutkan bahwa gugatan Terbanding I (Penggugat) menyangkut Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUH. Perdata, menurut Pembanding I bahwa Terbanding I tidak terbukti mengalami kerugian yang nyata. Dalil Pembanding I tersebut merupakan dalil yang dangkal dan pemikiran yang sempit oleh karena Terbanding I jelas-jelas mengalami kerugian material atas Pembelian Obyek Terperkara berupa 2 (dua) bidang tanah sesuai Akta Jual-Beli No. 103 (Vide Bukti P.- 4 ) dan Salinan Akta Jual - Beli No. 104 (Vide Bukti P.- 5) yang keduanya diperbuat tertanggal 25 Mei 2005 dihadapan SUSAN WIDJAJA, SH. selaku Notaris / PPAT - Kota Medan dan 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 (Vide Bukti P. - 1) dan SHGB No. 715 (Vide Bukti P. - 2) yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan) dengan Surat Ukur tanggal 19 Juli 2004 yang didalamnya menyebutkan secara tegas bahwa Setengah Bagian Atas nama NGARIJAN SALIM dan Setengah Bagian lagi Atas nama orang tua dari Terbanding I (Penggugat) yaitu Alm. AGUS NURSALIM ;
2. Bahwa Pembelian 2 (dua) bagian bidang tanah dimaksud, yang mana masing-masing Setengah Bagian Atas nama orang tua dari Terbanding I (Penggugat) yaitu Alm. AGUS NURSALIM dan Setengah Bagian lagi Atas nama NGARIJAN SALIM, hal tersebut sudah cukup jelas, terang dan pembelian juga dilakukan secara tunai, yaitu tertuang pada Akta Jual-Beli No. 103 (Vide Bukti P.- 4 ) dari luas tanah  $\pm$  1.745 M2 seharga Rp. 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah) dan pada Akta Jual - Beli No. 104 (Vide Bukti P.- 5) dari luas tanah  $\pm$  1.550 M2 seharga Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) ;
3. Bahwa dengan demikian Terbanding I selaku Pembeli telah dirugikan secara material oleh karena tidak bisa menguasai obyek tanah tersebut dan saat ini sedang dalam pemblokiran oleh Terbanding II (Tergugat II), yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan atas Permohonan dari Pembanding II (Kementerian Keuangan Republik Indonesia / DJKN) sedangkan Terbanding I membeli sebahagian dari 2 (dua) bidang obyek tanah tersebut didasarkan atas adanya Putusan Pengadilan Negeri register No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 02 Juli Tahun 2001 tersebut yang mana merupakan Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voraad*) di Pengadilan Negeri Medan (Vide Bukti P.- 8), sehingga demi hukum (*by law*)

Halaman 18 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



obyek lahan/tanah sebagaimana dimaksud pada kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) telah Terbebas dari Segala Sengketa dan Sitaan oleh Pengadilan manapun sehingga tanah dimaksud dapat diperjual-belikan, maka sejatinya Terbanding I / Penggugat mendapat perlindungan hukum sebagai Pembeli yang ber-iktikad sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku ;

4. Bahwa selanjutnya Pembanding didalam Memori Bandingnya sebagaimana diuraikan pada halaman 4 (empat) menyebutkan seharusnya Terbanding (Penggugat) mengajukan dalam bentuk Gugatan bukan Bantahan terhadap Para Tergugat, dengan mendalilkan SEMA No. 4 Tahun 2016 Tentang : Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ;

5. Bahwa keberatan Pembanding I tersebut sangat keliru, maka dengan ini Terbanding I mendalilkan adanya azas dalam hukum acara Perdata di Peradilan Indonesia, dikenal dengan " Azas Curia Novit ", artinya Hakim Tahu Hukumnya, sehingga tidak ada alasan dalam perkara a quo agar supaya Terbanding I memajukan Tuntutan Hukum berupa Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum / PMH (*Onrechtmatigedaad*), bukan Bantahan dan lagipula tuntutan hukum yang dimajukan oleh Para Pencari keadilan apakah dalam bentuk Gugatan, Perlawanan ataupun Bantahan adalah Kewenangan dari Pejabat Peradilan, bukan kewenangan dari Pihak Penggugat termasuk dalam perkara a quo ;

6. Bahwa lagi pula dalil-dalil dari Pembanding I tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada oleh karena SEMA No. 4 Tahun 2016 Tentang : Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan adalah menyangkut kebijakan secara formal hakim dan bukan suatu Peraturan Perundang-undangan sehingga tidak dapat diterapkan dalam permasalahan hukum a quo oleh karena perkara a quo ini merupakan Kewenangan dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara yang di Banding ini berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia, baik HIR, Rbg maupun Rv ;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil-dalil Keberatan dari Pembanding I pada Bagian Eksepsi tersebut tidak beralasan hukum untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya ditolak oleh karena bukan merupakan alasan-alasan yang menjadi Keberatan untuk Banding sebagaimana ditentukan dalam hukum acara Perdata dalam Peradilan di Indonesia dan Sudah Memasuki Pokok Perkara terutama menyangkut Kerugian Material dari Terbanding I, maka bersama ini dimohonkan agar supaya Majelis Hakim



Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara yang di Banding a quo Menolak Keberatan-Keberatan dari Pembanding pada Bagian Eksepsi tersebut ;

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Pembanding didalam Memori Bandingnya pada halaman 4 (empat) bersambung kehalaman 5 (lima) sebagaimana diuraikan pada butir 1, butir 1.1 sampai butir 1.3. dengan alasan Salah Dalam Menerapkan Hukum Pembuktian, yaitu fakta dipersidangan Terbanding I / Penggugat mengajukan Bukti Tertulis hanya foto copy Surat-surat, yang ke – Asliannya Tidak Pernah Diperlihatkan oleh Terbanding / Penggugat (Vide Bukti P. - 1 S/d. Bukti P. - 20) yang mana Pembanding menyimpulkan Keberadaan Bukti Surat, berupa Foto Copy secara hukum Tidak Dapat Diakui sebagai Alat Bukti ;

2. Bahwa dalil-dalil Pembanding tersebut merupakan dalil yang sangat Keliru, oleh karena Terbanding I selaku Penggugat telah membuktikan dipersidangan berupa Salinan Akta Jual- Beli No. 103 dan Salinan Akta No. 104 tertanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dihadapan SUSAN WIDJAJA, SH. selaku Notaris / PPAT - Kota Medan, sedangkan Minute-nya merupakan kewenangan dari Notaris selaku Pejabat Umum tersebut untuk menyimpan, oleh karena para pihak yang terkait dalam Perjanjian Jual-Jual Beli Obyek Tanah tersebut, setempat dikenal di Jalan Teuku Cit Ditiro, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara tersebut hanya ber-hak untuk memperoleh / mendapatkan Salinan Aktanya saja, bukan Minute Aslinya ;

3. Bahwa dalam acara pemeriksaan Bukti-bukti dipersidangan, baik Bukti Surat maupun Keterangan Saksi-saksi, para Pihak termasuk Pihak Pembanding (Dahulu Tergugat I yang memajukan Gugatan Balasan/ Rekonpensi) jelas mengetahui adanya permasalahan hukum a quo dan Tidak Membantah akan eksistensi atau keberadaan Terbanding I sebagai Pihak Penggugat dalam perkara a quo yang mendalilkan adanya Salinan Akta Jual-Beli No. 103 (Vide Bukti P.- 4 ) dan Salinan Akta Jual - Beli No. 104 (Vide Bukti P.- 5) yang keduanya diperbuat tertanggal 25 Mei 2005 dihadapan SUSAN WIDJAJA, SH. selaku Notaris / PPAT - Kota Medan dan 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 (Vide Bukti P. - 1) dan SHGB No. 715 (Vide Bukti P. - 2) yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan) dengan Surat Ukur tanggal 19 Juli 2004 yang didalamnya menguraikan bahwa Setengah Bagian Atas nama NGARIJAN SALIM dan Setengah Bagian lagi Atas nama orang tua dari Terbanding I (Penggugat) yaitu Alm. AGUS NURSALIM ;

*Halaman 20 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



4. Bahwa Keberatan-keberatan dari Pembanding I menyangkut Bukti Surat dari Terbanding I selaku Penggugat atas Bukti Tertulis berupa Foto Copy adalah Dalil-dalil Keberatan yang Tidak Beralasan Hukum oleh karena Asli Bukti Salinan dari Akta Jual-Beli No. 103 dan (Vide Bukti P.- 4) dan Akta Jual - Beli No. 104 (Vide Bukti P.- 5 ) yang keduanya diperbuat tertanggal 25 Mei 2005 dihadapan SUSAN WIDJAJA, SH. selaku Notaris / PPAT - Kota Medan telah diperlihatkan oleh Terbanding I selaku Pihak Pembeli (Pihak Kedua) pada persidangan di Pengadilan Negeri Medan. Dengan demikian Keliru jika seandainya Pembanding I mengatakan Bukti Surat tersebut berupa Foto Copy dan faktanya keberadaan atau eksistensi dari Akta Jual Beli tersebut telah diakui oleh Pihak Pembanding I selaku Pihak Penjual (Pihak Pertama) dan Tidak Dibantah sama sekali, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1925 KUH. Perdata / Pasal 174 HIR “ Pengakuan Merupakan Bukti Sempurna “ ;

5. Bahwa sedangkan menyangkut Bukti Surat Foto Copy, telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005 yang mana pertimbangan hukumnya menjadi Kaidah Hukum dikutip sebagai berikut :

----- “ Suatu Surat berupa Foto Copy yang diajukan dipersidangan Pengadilan, sebagai Bukti oleh salah satu pihak, baik Penggugat maupun Tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan “ Surat Aslinya “ dipersidangan, namun oleh karena “ Foto Copy “ tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh Pihak Lawan, in casu = P.1=T.=4 dan P.-3 =T.=8), maka Foto Copy Surat-surat tersebut dapat diterima sebagai Bukti Surat Sah didalam persidangan “ -----

6. Bahwa selain itu, dalam Doktrin Hukum Pembuktian, terhadap Bukti Surat berupa Foto Copy dari Foto Copy sepanjang tidak dapat dibuktikan sebagai Surat Bukti Palsu atau Dipalsukan adalah merupakan Alat Bukti yang Sah, hal tersebut dinyatakan oleh Ahli Hukum Bapak Prof. SUBEKTI, SH. dalam bukunya berjudul “ Hukum Pembuktian “ Terbitan PT. Pradnya Paramita Jakarta, Cetakan ke- 10, halaman 25 ;

7. Bahwa pada persidangan tingkat judex factie Pengadilan Negeri Medan, telah terbukti sehingga tidak dapat dikesampingkan oleh Pembanding I dan Pembanding II, dimana Bukti Surat yang dimajukan oleh Terbanding I, yaitu Bukti P.- 4 (Akta Jual Beli No. 103) dan Bukti P.- 5 (Akta Jual Beli No. 104) yang diperbuat tertanggal 25 Mei 2005 dihadapan SUSAN WIDJAJA, SH. selaku Notaris / PPAT - Kota Medan (Terbanding II / Tergugat II) sama dengan Bukti Surat yang diperlihatkan oleh Pembanding I, yang diberi Tanda Bukti, yaitu Bukti T.I. - 4 (Akta Jual Beli No. 103) dan Bukti T.I. - 5 (Akta Jual Beli No. 104). Demikian pula halnya menyangkut 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan

*Halaman 21 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



(SHGB) No. 714 (Vide Bukti P. - 1) dan SHGB No. 715 (Vide Bukti P. - 2) yang diterbitkan oleh Terbanding III / Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan) dengan Surat Ukur tanggal 19 Juli 2004 sama halnya dengan Bukti T.I. - 1 (Sertipikat Hak Guna Bangunan No, 714) dan Bukti T.I.- 2 (Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 715) ;

8. Bahwa sedangkan Pembanding II (Turut Tergugat) didalam persidangan tingkat judex factie juga telah memperlihatkan Bukti Surat, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 diberi Tanda Bukti T.T. -1a dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.715 diberi Tanda Bukti T.T.- 2a, maka dengan demikian secara yuridis formal Terbanding I (Penggugat) telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya didalam perkara yang di Banding a quo sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dimaksud telah mengabulkan gugatan dari Terbanding I yang faktanya memang nyatanya mempunyai hak atas obyek tanah tersebut ;

9. Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang berdampingan letaknya tersebut, sebagaimana diuraikan pada SHGB No. 714 dan SHGB No. 715 yang mana Sebahagian adalah milik dari Pembanding I dan Sebahagian lagi milik dari Terbanding I (Masing-masing memiliki Setengah Bagian), setempat dikenal dengan Jalan Teuku Cik Ditiro, Desa / Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara yang diperoleh Terbanding I (Sebagai Pembeli) dari Pembanding I (Sebagai Penjual) setelah adanya Putusan Perkara Perdata register No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 02 Juli Tahun 2001 dalam perkara *antara* NGARIJAN SALIM Dan Kawan-kawan (Para Penggugat) *Melawan* TJANDRA LATIEF Dan Kawan-kawan (Para Tergugat) adalah merupakan Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voraad*) di Pengadilan Negeri Medan (Vide Bukti P.- 8) dengan mendapat Persetujuan dari Ketua Pengadilan Tinggi Medan, sehingga Ketua Pengadilan Negeri Medan saat itu melalui Suratnya dengan No. W2.Db.HT.04.10-7739/2004 tertanggal 24 Juni 2004 (Bukti Surat P.- 8) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan untuk Melaksanakan Putusan Serta Merta tersebut sehingga demi hukum (*by law*) obyek lahan/tanah sebagaimana dimaksud pada Kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 dan No. 715 tersebut Telah Terbebas dari Segala Sengketa dan Sitaan oleh Pengadilan manapun sehingga tanah dimaksud dapat diperjual-belikan maka sejatinya Terbanding I / Penggugat mendapat perlindungan hukum sebagai Pembeli yang ber-iktikad sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku ;

10. Bahwa fakta hukum dipersidangan telah diuraikan pada pertimbangan Majelis Judex Factie Pengadilan Negeri Medan sebagaimana terurai ada

*Halaman 22 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



halaman 50 (Lima puluh) Paragraf kesatu dan kedua yang dikutip sebagai berikut :

----- “Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT-3a, Bukti TT-3b, Bukti TT-3c, Bukti TT-3d yang identik dengan Bukti P-8, Bukti P-18, Bukti P-19, Bukti P-20 serta identik dengan Bukti T.I-5, Bukti T.I-6, Bukti T.I-7, Bukti T.I-8, Turut Tergugat mendalilkan bahwa oleh karena Putusan No. 466/Pdt.G/2000/PN.Mdn yang mengabulkan putusan serta merta yang diajukan oleh Ngariyan Salim telah dianulir oleh Mahkamah Agung Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010, maka objek perkara dalam perkara a quo berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu yang terletak di Jalan Teuku Cit Ditiro, Desa/ Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara menjadi aset Negara yang dikuasai oleh Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat berhak melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Pengganti yang diajukan oleh Ngariyan Salim in casu Tergugat I kepada Kantor Pertahanan Kota Medan” ----- ;

----- “Menimbang, bahwa putusan perkara perdata register No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 21 Juli Tahun 2000 tersebut diatas merupakan Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij voraad) di Pengadilan Negeri Medan, sehingga demi hukum (By law) obyek lahan/tanah sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) telah terbebas dari segala Sengketa dan Sitaan oleh Pengadilan manapun sehingga tanah dimaksud dapat diperjual-belikan sehingga sejatinya Penggugat mendapat perlindungan hukum sesuai ketentuan Undang-undang yang berlaku oleh karena sebagai Pembeli yang ber-iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum, baik secara Pidana dan Perdata bahkan Tata Usaha Negara hal mana secara tegas telah disebutkan lagi pada Putusan Peninjauan Kembali (PK) register No. 148 PK/TUN/2018 tanggal 25 Oktober 2018, sedangkan akibat Perbuatan Tergugat I tersebut sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat ” ----- ;

11. Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Keberatan dari Pembanding I yang menyebutkan Pertimbangan Hukum putusan judex factie Pengadilan Negeri Medan Salah Menerapkan Hukum merupakan Dalil-dalil yang Keliru dan Tidak Berdasarkan Hukum, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo telah berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 284 Rbg./Pasal 164 Hir. / 1866 KUH. Perdata ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Terbanding I selaku Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan Alat Bukti Surat yang diberi Tanda Bukti P.- 1 sampai Tanda Bukti P.- 20 dan dikuatkan dengan keterangan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan Keterangan diatas Sumpah, masing - masing bernama 1. JUSWAN LEO dan 2. ASWIN. Demikian pula Pembanding I telah menghadirkan Saksi KAMISAN GINTING sehingga faktanya gugatan Terbanding I selaku Penggugat telah memenuhi Prinsip Penerapan Pembuktian berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg / Pasal 165 Hir / Pasal 1868 KUH. Perdata, maka demi hukum Majelis judex factie Pengadilan Negeri Medan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;

13. Bahwa sedangkan terhadap dalil-dalil Pembanding sebagaimana diuraikan pada halaman 5 (lima), butir 2, butir 2.1. bersambung ke butir 2.4. tentang Kesalahan Penerapan Hukum dan Melanggar Hukum yang berlaku dan seterusnya, sehingga menurut Pembanding I putusan tersebut sangat menyesatkan hukum dan tidak mempunyai kepastian hukum dengan dalil seharusnya secara hukum dalam amar Putusan wajib ada menyatakan Penggugat / Terbandin I adalah sebagai ahli waris dari Alm. AGUS NURSALIM untuk menentukan kepastian hukum hubungan anak yang mewarisi harta peninggalan dari Alm. AGUS NURSALIM ;

14. Bahwa untuk menentukan ataupun menyatakan seseorang in casu Terbanding I / Penggugat sebagai Ahli Waris dari Alm. AGUS NURSALIM, Bukanlah Kewenangan hakim Perdata yang memeriksa dan mengadili perkara yang dimohonkan Banding dalam perkara a quo, oleh karena gugatan Terbanding I dalam perkara a quo bukan berbentuk Permohonan (*Voluntair*) akan tetapi dalam bentuk Gugatan (*Contentiosa*), sehingga tidak diperlukan Penetapan Ahli Waris, sedangkan dalam perkara a quo dalil-dalilnya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) untuk menyelesaikan perkara menyangkut kepemilikan atas obyek tanah sebagaimana diuraikan pada 2 (dua) SHGB, yaitu SHGB No. 714 dan SHGB No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Medan / ATR) sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 1365 KUH. Perdata yang Amarnya menghukum Pihak-pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimaksud ;

15. Bahwa sedangkan untuk mendukung atau menguatkan dalil-dalil gugatan Terbanding I di tingkat judex factie, Terbanding telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi, yaitu : 1. JUSWAN LEO dan 2. ASWIN. Kedua Saksi tersebut telah memberikan Kesaksian diatas Sumpah yang pada intinya LAM TIN SING PHILIP adalah anak dari Alm. AGUS NURSALIM yang telah

Halaman 24 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggal dunia tanggal 31 Oktober 2012 kemudian dikuatkan oleh adanya Surat Kementerian Keuangan dengan No. S-770/KN.5/2020 tanggal 4 Agustus 2020 (Tanda Bukti P.- 12) yang ditujukan kepada LAM TING SING PHILIP sebagai Ahli Waris dari Alm. AGUS NURSALIM dan hal tersebut membuktikan keberadaan Terbanding I sebagai Ahli Waris telah diakui oleh Pembanding II ;

16. Bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil Pembanding sebagaimana diuraikan pada halaman 6 (enam) bersambung ke halaman 7(tujuh) yang menyebutkan Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.GBth/2020/PN. Mdn tanggal 15 Juni 2021 pada halaman 51 (Lima puluh satu) alinea terakhir adalah pertimbangan hukum yang menyesatkan hukum dan tidak memunyai Kepastian Hukum oleh karena dalam persidangan tidak ada alat bukti yang membuktikan terbanding/Penggugat adalah Anak dan Sebagai Ahli Waris yang Sah dari Alm. AGUS NURSALIM yang telah meninggal dunia tanggal 31 Oktober 2021 ;

17. Bahwa Pertimbangan Hukum Putusan pada halaman 51 (lima puluh satu) paragraf kesatu, kedua dan ke-empat sebagai berikut :

----- “Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memeriksa Bukti TT.-3a, Bukti TT.-3b Bukti TT.-3c, Bukti TT.-3d yang identik dengan Bukti P.-8, Bukti T.I.-7, Bukti T.I.-8, apabila dihubungkan dengan perkara a quo, maka Majelis hakim berpendapat bahwa menyangkut Putusan Perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN. Mdn tanggal 21 Juli Tahun 2000 yang diperiksa sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) dan telah Inkraht van gewijsde Putusan No.563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 Jo. Putusan Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 Jo. Putusan Banding No. 244/Pdt/2003/PT. Mdn. tidak mempunyai Kekuatan Hukum tetap bagi Pihak Ketiga in casu bagi Penggugat dalam perkara a quo “ -----

----- “ Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mampu mempertahankan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mampu mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, selanjutnya Majelis akan memrtimbangkan petitum gugatan sebagai berikut ;

----- “ Menimbang, bahwa sepanjang mengenai Petitum Poin 2 “ menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) “ dipertimbangkan sebagai berikut :

----- “ Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Penggugat sebagai Pemilik dari sebagian atau setengah bagian terhadap Hak Atas Tanah yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, Desa / Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia

Halaman 25 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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)



Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang (ATR) Kota Medan pada tanggal 19 Juli 2004 yang mana peralihannya berdasarkan Akta Jual - Beli No. 103 dan No. 104 tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat II (SUSAN WIDJAJA, SH.) selaku Notaris / PPAT Kota Medan ; " -----

18. Bahwa Pertimbangan Hukum Putusan pada halaman 52 (lima puluh dua) paragraf kedua dan paragraf ke-tiga, sebagai berikut :

----- " Menimbang, bahwa Akta Jual - Beli No. 103 dan No. 104 tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat II (SUSAN WIDJAJA, SH.) selaku Notaris / PPAT Kota Medan adalah dasar kepemilikan Penggugat, akan tetapi oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai atau mengusahi tanah terperkara yang dibelinya tersebut, maka Perbuatan Tergugat II dapat dikwalifikasi melakukan Perbuatan Melawan Hukum ; " -----

----- " Menimbang, oleh karena Tergugat III menerbitkan Pemblokiran terhadap tanah yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, Desa / Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang (ATR) Kota Medan pada tanggal 19 Juli 2004 atas permintaan Turut Tergugat yang notabene Penggugat adalah Pemilik dari sebagian atau setengah bagian terhadap Hak Atas Tanah yang Jl. Teuku Cik Ditiro, Desa / Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang (ATR) Kota Medan pada tanggal 19 Juli 2004 yang mana peralihannya berdasarkan Akta Jual beli dengan No. 103 dan No. 104 tanggal 25 Mei yang diperbuat dihadapan Tergugat ( SUSAN WIDJAJA, SH.) selaku Notaris/PPAT Kota Medan, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat III dapat dikwalifikasi sebagai melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

19. Bahwa Pertimbangan Hukum Putusan pada halaman 53 (lima puluh tiga) paragraf ke-satu, sebagai berikut :

----- " Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai tanah terperkara karena saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat, maka Perbuatan Turut



Tergugat yang menguasai tanah terperkara, maka Perbuatan Turut Tergugat dapat dikwalifikasi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum " ----

20. Bahwa fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan dengan dalil-dalil dari Para Tergugat dipersidangan judex factie termasuk saat ini dalil Memori Banding Pembanding I saat ini, dimana akibat Perbuatan Pembanding I sehingga Terbanding sebagai yang ber-hak atas Setengah Bahagian dari kedua bidang tanah Obyek terperkara setempat dikenal dengan Jalan Teuku Cik Ditiro, Desa / Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud pada SHGB No. 714 dan SHGB No. 715 Tidak Dapat dikuasai oleh Terbanding I / Penggugat sehingga menimbulkan kerugian yang besar sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat yang juga menyatakan Banding atas putusan judex factie Pengadilan Negeri Medan yang mana secara nyata-nyata dalam persidangan Tidak Dapat Pula Membuktikan bahwa Obyek Terperkara a quo Telah Dilakukan Lelang kepada Pihak Manapun, termasuk kepada seseorang yang bernama TJANDRA LATIEF ;

21. Bahwa sedangkan terhadap dalil-dalil Pembanding I sebagaimana diuraikan pada halaman 7 (Tujuh) butir 5 yang setuju dan menerima dengan baik Disseting Opinion (DO) atau Pendapat berbeda dari Hakim Anggota I Bapak MIAN MUNTHE, SH. MH. dengan menyebutkan atas ketelitian atau kejelian hakim anggota tersebut dengan mendalilkan bahwa Terbanding I (Penggugat) tidak mengetahui kondisi obyek tanah atas Akta Jual Beli No. 103 dan Akta Jual Beli No. 104 ;

22. Bahwa pertimbangan hukum judex factie Pengadilan Negeri Medan register No. 604/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 sebagaimana diuraikan pada halaman 56 (Lima puluh enam) menyangkut Disseting Opinion (DO) tersebut beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan bahwa Putusan Serta Merta Pengadilan Negeri Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 02 Juli Tahun 2001 tersebut dalam perkara antara NGARIJAN SALIM Dan Kawan-kawan (Para Penggugat) Melawan TJANDRA LATIEF Dan Kawan-kawan (Para Tergugat) yang mana merupakan Putusan Serta Merta / Uit voerbaar bij voraad tersebut (Vide Bukti P.- 8) Telah Dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan (Bukti P. - 9) dengan adanya Jaminan sejumlah 23 (Dua puluh tiga) Asli Surat-surat Kepemilikan Tanah / Asli Sertipkat Hak Milik (SHM) yang nilainya mencukupi Pelaksanaan Putusan Serta Merta tersebut milik dari NGARIJAN SALIM, sedangkan Pihak TJANDRA LATIEF ataupun Pihak Pembanding II (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia) tidak memajukan Gugatan Baru

*Halaman 27 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Pembatalan Eksekusi Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij vorraad) atau Pemulihan Kembali Keadaan Sebelum Dilaksanakannya Putusan Serta Merta tersebut yang telah dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan tersebut (Vide Jawaban Dalam Rekonpensi Pihak Pembanding I pada halaman 7 bersambung kehalaman 9) ;

23. Bahwa semasa hidup orang tua Terbanding I yang bernama AGUS NURSALIM membeli Obyek tanah terperkara sebagaimana disebutkan pada 2 (dua) SHGB No. 714 dan SHGB No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Medan / Agraria Dan Tata Ruang Kota Medan) dihadapan Pejabat Umum, in casu Notaris/PPAT Kota Medan SUSAN WIDJAJA, SH. dengan Akta No. 103 dan No. 104 tertanggal 25 Mei 2005 yang didasarkan atas adanya Putusan Serta Merta No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn. tanggal 02 Juli 2001 dalam Perkara antara NGARIJAN SALIM (Penggugat) Melawan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Dan Kawan-kawan sebagai Para Tergugat dan Putusan tersebut telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan sehingga Kantor Pertanahan Kota Medan telah memprosesnya sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku (UU Pertanahan) ;

24. Bahwa oleh karena dalil-dari dari Pembanding I (Tergugat I) tersebut didalam Memori Bandingnya tertanggal 19 Juli 2021 bukanlah merupakan dalil-dalil yang disyaratkan oleh ketentuan Undang-undang, hal mana terlihat Keberatan-keberatan Pembanding terhadap Pertimbangan Hukumnya saja akan tetapi terhadap Amarnya Tidak Dijadikan Menjadi Alasan, termasuk Eksepsi tidak dimohonkan pada Amar Putusan yang diuraikan pada Memori Banding pada halaman 8 (delapan), sedangkan pada halaman 3 (tiga) Memori Bandingnya Pembanding tersebut Keberatan pada Bagian Eksepsi ;

25. Bahwa sedangkan menyangkut dalil-dalil Pembanding didalam Memori Bandingnya pada halaman 7 (tujuh) butir 4 yang menyebutkan sangat keberatan pada pertimbangan hukum putusan halaman 52 alinea ke-2 (dua) dan seterusnya. Dengan ini secara tegas Terbanding I Mereserver Tuntutan Pidana yang akan dimajukan terhadap Pembanding I (NGARIJAN SALIM) tersebut dan apabila Terbanding I dirugikan terhadap putusan Banding a quo nantinya, maka Terbanding I akan memajukan Tuntutan Hukum secara Pidana pada Kantor Kepolisian Republik Indonesia atas dugaan Pembanding I melakukan Perbuatan Pidana Penipuan (Pasal 378 KUH. Pidana) atau Perbuatan Pidana Penggelapan (Pasal 372 KUH. Pidana) ;

26. Bahwa sedangkan Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara dengan register No.

Halaman 28 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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

604/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 tersebut Telah Tepat dan Benar serta Tidak Menyimpang dari Ketentuan Hukum yang berlaku sehingga demi hukum Putusan tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan, meskipun adanya Pendapat Hakim yang berbeda atau Disseting Opinion (DO) atas pertimbangan hukumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Turut Tergugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## KEBERATAN PERTAMA

### I. KRONOLOGIS PEROLEHAN OBJEK PERKARA MENJADI ASET NEGARA

Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menyatakan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Medan dalam Putusan Perkara No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut jauh dari rasa keadilan khususnya terhadap Pembanding/Turut Tergugat.

Peralihan Objek Perkara dari Bank Subentra (Bank Asal) Ke BPPN cq. Menteri Keuangan

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak mempertimbangan peralihan Objek Perkara yang dikuasai oleh Pembanding/Turut Tergugat, sehingga perlu kiranya Pembanding/Turut Tergugat menyampaikan kronologis peralihan Objek Perkara dimaksud sebagai berikut:

**a.** Bahwa pada Tahun 1999, Bank Indonesia telah mengalihkan Hak Tagih atas Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) kepada Pemerintah cq. Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), dan oleh karenanya seluruh aset/kekayaan Bank, baik aset Bank Take Over (BTO), Bank Beku Operasi (BBO) maupun Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) serta Bank Rekap diserahkan kepada BPPN. Dalam hal ini, Bank Subentra merupakan salah satu bank yang masuk dalam kategori BBO.

**b.** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden No. 15 tahun 2004 tanggal 27 Februari 2004 tentang Pengakhiran masa tugas BPPN, dinyatakan bahwa dengan berakhirnya tugas BPPN, segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang

Halaman 29 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



dikelola oleh Menteri Keuangan. Dengan demikian hak dan kewajiban BPPN beralih kepada Kementerian Keuangan R.I. *in casu* Pemanding/Turut Tergugat.

c. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut, Kementerian Keuangan berkewajiban untuk bertindak melakukan penyelamatan keuangan negara terkait dengan dana yang telah dikeluarkan tersebut kepada Pemerintah cq. BPPN berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1) Bahwa untuk menjaga stabilitas moneter, pemerintah pada saat beberapa bank berstatus BTO, BBO, BBKU maupun Bank Rekap, telah mengucurkan dana guna pembayaran kepada para nasabah penyimpan dana (yang dibayarkan sebelum maupun setelah bank dicabut izin usahanya dan dana saldo debit);

2) Bahwa dalam rangka mengembalikan dana yang telah dikeluarkan tersebut, maka Pemerintah dalam kedudukannya sebagai Kreditur Terbesar yang mempunyai hak untuk diutamakan, harus mengoptimalkan penerimaan negara yang bersumber dari aset yang di miliki oleh BTO, BBO maupun BBKU serta Bank Rekap, termasuk aset milik PT. Bank Subentra (BBO) yang salah satunya adalah 2 (dua) Objek Perkara (SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief), dengan konsekuensi bahwa apabila optimalisasi pengembalian penerimaan tersebut terganggu, maka akan sangat berdampak kerugian pada Keuangan Negara dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

3) Bahwa dalam rangka optimalisasi pengembalian dana yang telah dikeluarkan Negara tersebut, maka terhadap kedua aset tersebut (obyek perkara) telah dilakukan Pelelangan dan telah dilakukan pengumuman secara layak dalam proses Pelelangannya melalui perantara Lelang Kantor Lelang Negara Kota Medan selaku instansi Pemerintah yang secara struktural berada di bawah Kementerian Keuangan *in casu* Pemanding/Turut Tergugat, dan kedua aset tersebut laku terjual kepada Sdr. Tjandra Latief selaku *nomine* (Pembeli/Pemenang Lelang) sesuai Akta Risalah Lelang No. 438/2000 tertanggal 24 Oktober 2000, serta saat ini kedua SHGB tersebut tercatat atas nama Tjandra Latief.

4) Bahwa pembeli *nomine* yang mewakili bank adalah telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1178 KUH Perdata jo. Pasal 6

Halaman 30 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UU No. 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan) jo. Pasal 12 UU Hak Tanggungan yang melarang jaminan kredit untuk dimiliki langsung oleh kreditur *in casu* eks. PT Bank Subentra.

5) Bahwa dengan demikian telah jelas dan terang benderang menunjukkan objek sengketa *a quo* merupakan BARANG JAMINAN DIAMBIL ALIH (BJDA) di bank asal melalui *nomine* dari bank asal *in casu* PT Bank Subentra.

6) Bahwa selanjutnya, terhadap Objek Perkara yang telah dibeli oleh Sdr. Tjandra Latief *nomine* melalui lelang tersebut, dialihkan oleh Sdr. Tjandra Latief kepada BPPN melalui Akta Kuasa Menjual No. 12 Tanggal 20 September 2000 yang dibuat dihadapan Sovyedi Andasasmita, S.H. Notaris di Jakarta.

7) Bahwa dengan berakhirnya BPPN, maka sesuai dengan Pasal 6 Keputusan Presiden No. 15 Tahun 2004 Tentang Pembubaran dan Pengakhiran Tugas Badan Penyehatan Perbankan Nasional dinyatakan bahwa segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan. Sehingga dengan demikian terhadap objek perkara telah menjadi aset Properti yang dilelola oleh Pembanding/Turut Tergugat.

Upaya Sdr. Ngariyan (Debitur) Untuk Mengambil Alih Objek Perkara Yang Telah Menjadi Aset Negara

**d.** Bahwa oleh karena Sdr. Ngariyan Salim (debitur) mengetahui bahwa terhadap kedua SHGB tersebut saat itu akan dilelang, maka Sdr. Ngariyan Salim *in casu* Terbanding II/Tergugat I mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Medan dengan register Perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn. tertanggal 17 Oktober 2000, yang perkaranya telah diputus sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung (*inkracht van gewijsde*), yang pada intinya perkara tersebut dimenangkan oleh para Tergugat khususnya PT. Bank Subentra cq. PT. Subentra Finance cq. BPPN selaku Tergugat II dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**e.** Bahwa dalam Perkara ini pada Tingkat Pertama, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan mengabulkan sebagian petitum yang dimohonkan Sdr. Ngariyan Salim (Penggugat) terkait Putusan Serta Merta melalui Putusan No. 446/Pdt.G/2000/PN.MDN tertanggal 02 Juli 2001.

Halaman 31 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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)



f. Bahwa menindaklanjuti Putusan Serta Merta tersebut, Sdr. Ngariyan Salim *in casu* Terbanding II/Tergugat I melaksanakan eksekusi melalui PN Medan, namun eksekusi tersebut tidak tuntas dilakukan Penggugat (sdr. Ngariyan Salim) karena sdr. Ngariyan Salim lebih memilih untuk melakukan penerbitan Sertipikat Pengganti atas Objek Perkara di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan alasan sertipikat lama hilang sehingga diterbitkanlah SHGB No. 714/ Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu keduanya a.n. Ngaliyan Salim. Hal ini dibuktikan dengan masih dipegangnya Sertipikat Asli (SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief) Objek Perkara oleh Menteri Keuangan (Pembanding/Turut Tergugat).

g. Bahwa selanjutnya Sdr. Ngariyan Salim melakukan Jual Beli sebagian SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngaliyan Salim dengan Agus Nursalim (orang tua Penggugat) sebagaimana Akta Jual Beli No. 103 dan Akta Jual Beli No. 104 tertanggal 25 Mei 2005 sehingga atas SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu tersebut pemegang haknya menjadi a.n. Ngariyan Salim dan Agus Nursalim.

h. Bahwa dalam perkembangannya. Pada tingkat Kasasi, Majelis Hakim menganulir Putusan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tertanggal 02 Juli 2001 melalui Putusan No. 2442 K/Pdt/2005 tertanggal 14 Juni 2007, dimana Majelis Hakim Mahkamah Agung Tingkat Kasasi memutuskan dan memberikan pertimbangan hukum sendiri Perkara tersebut yang amarnya pada pokoknya Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Seluruhnya dan Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya atau dengan kata lain memenangkan pihak Bank Subentra cq. BPPN cq. Menteri Keuangan, sehingga terhadap objek perkara dinyatakan sah milik Bank Subentra cq. BPPN cq. Menteri Keuangan. Dan kembali ke Keadaan Semula dengan alasan:

- 1) Putusan Serta Merta yang masuk kedalam pokok perkara gugatan ditolak oleh Majelis Hakim;
- 2) SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim dan Agus Nursalim tidak diakui Penerbitannya, karena selain Putusan Serta Merta sudah ditolak oleh Majelis Hakim, Penerbitan SHGB Pengganti No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim dan Agus Nursalim tidak melalui proses Eksekusi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Jual Beli sebagian SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngaliyan Salim dengan Agus Nursalim (orang tua Penggugat) sebagaimana Akta Jual Beli No. 103 dan Akta Jual Beli No. 104 tertanggal 25 Mei 2005 Batal Demi Hukum Karena tidak terpenuhinya syarat Objektif suatu Perjanjian.

i. Bahwa atas putusan Kasasi tersebut, Sdr. Ngariyan Salim mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK), namun pada tingkat PK, Majelis Hakim Mahkamah Agung melalui Putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tertanggal 26 Januari 2010 menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Sdr. Ngariyan Salim dan menguatkan putusan No. 2442 K/Pdt/2005 tertanggal 14 Juni 2007 sehingga terhadap status Objek Perkara yaitu SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief telah ditentukan melalui putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

j. Bahwa adapun pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.MDN jo. No. 244/PDT/2003/PT.MDN jo. No. 2442 K/Pdt/2005 jo. No. 563 PK/Pdt/2009 tersebut adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan permohonan kasasi tersebut di atas, maka Mahkamah Agung berpendapat, bahwa *Judex Facti* tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya:

- Bahwa sesuai dengan bukti P.1, T.II-4 Ngarian Group (PT. Indodeli Samudra Garmen, PT Riza Mitra dan PT. Gelanggang Ria, Ngariyan, Musa Fadjar) berhutang kepada PT. Bank Subentra dan Subentra Finance sebesar Rp.23.000.0000.000,- (dua puluh tiga miliar);
- Bahwa sesuai dengan bukti T.II-25, Penggugat I, Tuan Ngariyan sebagai pemilik kredit PT. Indodeli Samudra Garmen, PT. Riza Mitra dan PT. Gelanggang Ria pada PT. Bank Subentra (Tergugat II) kredit macet;
- Bahwa kredit macet tersebut tidak dibayar kepada Bank Subentra (Tergugat II)
- Bahwa oleh karena kemudian Bank Subentra menjadi BKO, maka hak dan kewajiban PT. Bank Subentra diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- Bahwa terhadap objek sengketa (tanah dan sertipikatnya) yang merupakan jaminan atas kredit macet, telah dilakukan pelelangan untuk kepentingan PT Bank Subentra (Tergugat II) sesuai dengan prosedur.

Halaman 33 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, alasan-alasan Pemohon Kasasi tersebut menurut pendapat Mahkamah Agung cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 224/Pdt/2003/PT.Mdn tanggal 13 Oktober 2003”.

Bahwa dengan dimenangkannya Pembanding/Turut Tergugat di tingkat PK Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn. sebagaimana termaktub dalam Putusan PK MARI No. 563 PK/Pdt/2009 tertanggal 26 Januari 2010 jo. Putusan Kasasi MARI No. 2442 K/Pdt/2005 tertanggal 14 Juni 2007 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan No. 244/PDT/2003/PT.MDN tertanggal 13 Oktober 2003 jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN.MDN tertanggal 02 Juli 2001, maka kedua SHGB (SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief) sah menjadi kewenangan Kementerian Keuangan untuk mengelola dan menguasainya. Sehingga segala hal yang menyangkut kepemilikan kedua Objek Perkara (SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief) tersebut tunduk dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut.

Bahwa Pembanding/Turut Tergugat sampaikan, Objek Perkara merupakan Aset Negara eks BPPN yang menjadi kekayaan Negara, berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 02 Tahun 2003 tentang Penyitaan Barang-barang BPPN, secara tegas dinyatakan dilarang untuk diletakkan sita, apalagi menguasai kekayaan Negara.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, yang telah Pembanding/Turut Tergugat buktikan juga melalui bukti surat dan dokumen dalam persidangan perkara *a quo*, terlihat jelas bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 adalah pertimbangan hukum yang kekhilafan dan keliru serta salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**KEBERATAN KEDUA**

**DALAM EKSEPSI:**

*Halaman 34 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



## A. Tentang Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel

1. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menyatakan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada halaman 41 dan 42 khususnya tentang Pertimbangan Hukum Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel.

2. Bahwa adapun Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat pertama dalam putusannya halaman 41 dan 42 tersebut berbunyi sebagai berikut: *"menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I Ad.1 (satu) ini, Majelis Hakim berpendapat walaupun substansinya berbeda dengan ekspsi Tergugat I Ad.1 (satu), namun sasarannya adalah sama,*

Adapun Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan terhadap eksepsi Tergugat I Ad.1 (satu) tersebut sebagai berikut:

*"menimbang, bahwa tentang eksepsi Ad.1 (satu) ini, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam posita gugatan Penggugat disebutkan dengan jelas menyangkut Akta Jual Beli No. 103 dan Akta Jual Beli No. 104 tertanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dihadapan Tergugat II (Notaris/PPAT Susan Widjaja, S.H.) juga dijelaskan disebut tanpa sepengetahuan pihak Penggugat dimana sebelum bidang tanah sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) pada tanggal 19 Juli 2004 atas nama Tergugat I (NGARIYAN SALIM) yang mana peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli No. 103 dan 104 pada tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat II (Susan Widjaja, S.H.) selaku Notaris/PPAT Kota Medan ternyata pada saat itu sedang berperkara Perdata pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan terdaftar dengan register No.446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 21 Juli 2000, secara keseluruhan uraian gugatan, sedangkan terkait penulisan pada petitum butir 5 dikarenakan kesalahan penulisan tidaklah berakibat gugatan Penggugat menjadi kabur, oleh karena itu tidak ada alasan untuk mengatakan gugatan Penggugat Kabur, dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan dan dinyatakan ditolak".*



3. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat berpendapat Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan dalam putusan *a quo* telah keliru dengan menyatakan "pertimbangan eksepsi Tergugat I Ad.1 (satu) tersebut diambil alih menjadi pertimbangan terhadap eksepsi ini" karena terhadap eksepsi kabur/Obscuur Libel yang dinyatakan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat sangatlah berbeda sehingga membutuhkan Pertimbangan Hukum tersendiri, karena dapat Turut Tergugat sampaikan, selama dalam proses persidangan perkara a quo, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan dan membuktikan tindakan Turut Tergugat mana yang merupakan perbuatan melawan hukum. Bahkan Penggugat sangat menyadari dan mengakui objek sengketa merupakan aset negara yang dikelola oleh Turut Tergugat. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim PN Medan memberikan Pertimbangan Hukum tersendiri atas Eksepsi Turut Tergugat *a quo* dalam Putusannya, dan tidak mengambil alih Pertimbangan Hukum Eksepsi Tergugat I.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan tidak adanya Pertimbangan Hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan terhadap eksepsi kabur/Obscuur Libel Pembanding/Turut Tergugat mengakibatkan Putusan Majelis Hakim PN Medan menjadi Tidak Sempurna Pertimbangan Hukumnya (Onvoldoende Gemotiveerd) sehingga sudah sepatutnya dibatalkan dan diberikan Pertimbangan Hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (PT) Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*

**B.** Tentang Eksepsi Gugatan Ne Bis In Idem.

1. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menyatakan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim PN Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada halaman 42 poin Ad.2 (dua) eksepsi tentang gugatan *Nebis In Idem* karena merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru dan jauh dari rasa keadilan serta salah dalam pengambilan keputusan.

2. Bahwa adapun Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat pertama dalam putusannya halaman 42 poin Ad.2 (dua) berbunyi sebagai berikut: "setelah Mejlis membaca dan mempelajari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Tingkat Peninjauan Kembali (PK) No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 Jo. Putusan Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 Jo Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn tanggal 13 Oktober

Halaman 36 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



2003 Jo Putusan PN Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001, Mejelis Hakim berkesimpulan bahwa perkara a quo tidaklah nebis in idem, oleh karena dalil-dalilnya dan juga pihak-pihak dalam perkara a quo berbeda dengan perkara tersebut di atas karena dalam perkara a quo adalah menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) pada tanggal 19 Juli 2004 atas nama Tergugat I (NGARIYAN SALIM) yang mana peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli No. 103 dan 104 pada tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat II (Susan Widjaja, S.H.) selaku Notaris/PPAT Kota Medan”.

**3.** Bahwa perlu Pembanding/Turut Tergugat sampaikan, penerapan asas nebis in idem sebagaimana diatur dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata telah mengalami perubahan sesuai perkembangan hukum dan dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum dan memenuhi rasa keadilan sebagaimana terdapat dalam SEMA No. 7 tahun 2012 tanggal 12 September 2012 yang intinya menyatakan bahwa (Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan : - Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak; - Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu). Sehingga berdasarkan ketentuan dimaksud mengenai asas *nebis in idem* dapat diberlakukan apabila dalam suatu perkara pihak atau subjek hukum (Para Penggugat maupun para Tergugat) baik sebagian atau seluruhnya adalah sama meskipun ada perubahan dan/atau pengurangan pihak karena memang itu merupakan siasat pihak Penggugat agar perkaranya tidak diputus *nebis in idem*.

**4.** Bahwa Pembanding/Turut Tergugat berpendapat Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan dalam putusan *a quo* telah keliru dan jauh dari rasa keadilan serta salah dalam Penerapan Hukum yang berlaku karena sebagaimana Pembanding/Turut Tergugat sampaikan dalam Jawaban, Dupik, Kesimpulan serta bukti-bukti yang tidak dapat dipatahkan oleh Pihak lain, objek perkara dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714/Madras Hulu dan No.

Halaman 37 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



715/Madras Hulu yang terletak di Jalan Teuku Cit Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara juga terlebih dahulu sudah menjadi objek perkara dan telah dinyatakan sebagai milik Pembanding/Turut Tergugat dalam perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn”.

5. Bahwa perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn telah diputus sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali (*inkracht van gewijsde*) melalui putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 dengan amar pada pokoknya menyatakan terkait dengan objek perkara merupakan hak dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (dhi Kementerian Keuangan) dan Menolak gugatan Penggugat seluruhnya. hal ini sejalan dengan SEMA No. 7 tahun 2012 tanggal 12 September 2012 dan kaedah norma yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/SIP/1973 tanggal 13 April 1976 yang menyatakan “ada atau tidaknya azas *nebis in idem*, tidak semata-mata ditentukan oleh pihak saja, melainkan terutama BAHWA OBJEK DARI SENGKETA SUDAH DIBERI STATUS TERTENTU OLEH KEPUTUSAN PENGADILAN NEGERI YANG TERLEBIH DAHULU DAN TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM PASTI DAN ALASANNYA SAMA”.

6. Bahwa dalil Pembanding/Turut Tergugat tersebut di atas juga telah Pembanding/Turut Tergugat buktikan dalam persidangan melalui Bukti TT-3a s.d. TT-3d, sehingga sudah sapatutunya terhadap Objek Perkara tidak dapat diajukan gugatan kembali karena sudah diberi status tertentu oleh putusan Pengadilan Negeri yang terlebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn tanggal 13 Oktober 2003 jo. No. 446/Pdt/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena sebagian besar pihak (Para Penggugat maupun Para Tergugat) sebagai subjek hukum dan objek perkara maupun dalil gugatan serta petitum utama gugatan perkara *a quo* yakni mengenai kepemilikan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu yang terletak di Jalan Teuku Cit Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara. kesamaan-kesamaan yang sulit dibantah dengan perkara terdahulu yang

Halaman 38 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



perkaranya telah diputus sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung, dan putusannya telah Berkekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*), yaitu perkara No. 563 PK/Pdt/2009 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt/2000/PN.Mdn., maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021, yang pada pokoknya menyatakan perkara *a quo* tidak *Ne Bis In Idem* adalah pertimbangan hukum yang keliru dan jauh dari rasa keadilan serta salah dalam Penerapan Hukum yang berlaku. Sehingga sudah sepatutnya putusan perkara *a quo* yaitu Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 dibatalkan dan diberikan Pertimbangan Hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

### C. Tentang Gugatan Penggugat Sama Dengan Perkara Yang Sedang Berjalan (*Exceptie Litis Pendentis*)

1. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menyatakan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada halaman 43 poin Ad.3 (tiga) eksepsi tentang gugatan Penggugat sama dengan perkara yang sedang berjalan (*exceptie litis pendentis*) karena merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru dan jauh dari rasa keadilan serta Majelis Hakim dalam putusannya kurang memberikan Pertimbangan Hukum atas *exceptie litis pendentis* yang Pembanding/Turut Tergugat ajukan.

2. Bahwa adapun Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat pertama dalam putusannya halaman 43 poin Ad.3 (tiga) tersebut berbunyi sebagai berikut: "bahwa untuk menjawab terhadap apa yang dikemukakan dalam eksepsi ini perlu pembuktian dan pembuktian merupakan ranah dari pokok perkara, sehingga eksepsi ini sudah masuk ranah substansi pokok perkara, oleh karena ini akan dipertimbangkan Bersama dengan pokok perkara".

3. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat berpendapat Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan dalam putusan *a quo* telah keliru karena apa yang didalilkan dalam eksepsi maka seharusnya diberikan Pertimbangan Hukum yang memuat dasar alasan yang jelas dan rinci dalam mempertimbangkan eksepsi tersebut dalam putusannya, namun dalam perkara *a quo* Majelis Hakim PN Medan tidak memuat dasar

Halaman 39 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



alasan yang jelas dan rinci dalam Pertimbangan Hukum terkait *exceptie litis pendentis* dalam putusan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn.

4. Bahwa setelah Pembanding/Turut Tergugat teliti dan telaah secara seksama, nyatanya dalam Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan juga tidak memberikan Pertimbangan Hukum atas *exceptie litis pendentis* yang Pembanding/Turut Tergugat ajukan, padahal dalam agenda pembuktian, Pembanding/Turut Tergugat telah membuktikan bahwa terhadap permasalahan yang sama, Terbanding/Penggugat juga telah mengajukan gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan melalui gugatan No. 136/pdt.G/2012/PN.Medan yang pada saat ini masih dalam pemeriksaan pada Tingkat Kasasi (Vide Bukti TT-4) berupa Surat Mahkamah Agung RI No. 203426/3426 K/PDT/2020 tanggal 16 Oktober 2020 yang membuktikan bahwa terhadap Objek Perkara dan permasalahan yang sama dengan Perkara *a quo*, terdapat gugatan yang sama yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan di Mahkamah Agung RI Tingkat Kasasi.

5. Bahwa dapat Pembanding/Turut Tergugat sampaikan, mengenai *eksepsi litis pendentis* terhadap perkara yang digugat Terbanding/Penggugat memiliki kesamaan dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan diterangkan oleh ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan) Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 461, angka (7) sebagai berikut:

“(7) Exceptio litis pendentis

Sengketa yang digugat Penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan, disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya dipengadilan (under judicial consideration), misalnya, sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkup peradilan lain.”

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dikarenakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak memberikan Pertimbangan Hukum atas *exceptie litis pendentis* yang Pembanding/Turut Tergugat ajukan, mengakibatkan Putusan perkara a



*quo* dikategorikan dalam putusan yang tidak cukup Pertimbangan Hukum atau (*onvoldoende gemotiveerd*), Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwasanya Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili, sehingga sudah sepatutnya putusan perkara *a quo* dibatalkan dan diberikan Pertimbangan Hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*.

**D. Tentang Eksepsi Gugatan Error In Persona/Exceptio In Persona**

**1.** Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menyatakan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada halaman 43 dan 44 Poin Ad. 4 (empat) eksepsi tentang Gugatan *Error In Persona/Exception In Persona* karena merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru dan jauh dari rasa keadilan.

**2.** Bahwa adapun Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat pertama dalam putusannya halaman 43 dan 44 Poin Ad. 4 (empat) tersebut berbunyi sebagai berikut: "..... bahwa Penggugat memposisikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan objek perkara yakni 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) pada tanggal 19 Juli 2004 atas nama Tergugat I (NGARIYAN SALIM) yang mana peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli No. 103 dan 104 pada tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat dan dihadapan Tergugat II (Susan Widjaja, S.H.) selaku Notaris/PPAT Kota Medan dalam penguasaan dan pengawasan Turut Tergugat, maka posisi Turut Tergugat dalam perkara *a quo* relevan untuk diposisikan sebagai pihak dalam perkara ini, maka Eksepsi Ad.4(empat) eksepsi Tentang Gugatan Error In Persona/Exception In Persona adalah Eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum, sehingga harus ditolak."

**3.** Bahwa Pembanding/Turut Tergugat berpendapat Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan dalam putusan *a quo* telah keliru karena Majelis Hakim gagal menemukan substansi dari gugatan perkara *a quo*, dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan pada putusan

Halaman 41 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



perkara *a quo* jauh dari rasa keadilan yang membuat kerugian terhadap Pemanding/Turut Tergugat khususnya terhadap optimalisasi Pengembalian Keuangan Negara.

4. Bahwa apabila melihat secara menyeluruh dalil-dalil gugatan Para Pihak serta bukti-bukti yang diajukan, terhadap Objek Perkara telah diberi status tertentu oleh keputusan Lembaga Peradilan yang terlebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu Objek Perkara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief yang terletak di Jalan Teuku Cit Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara dinyatakan sah milik Pemanding/Turut Tergugat berdasarkan putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001.

5. Bahwa alasan Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* dikarenakan adanya jual beli objek perkara sebelum adanya putusan *inkracht* antara Terbanding/Penggugat dengan Terbanding/Tergugat I melalui akta Akta Jual Beli No. 103 dan 104 pada tanggal 25 Mei 2005 yang dalam perkembangannya Terbanding/Penggugat tidak dapat menguasai tanah yang diperjualbelikan tersebut karena berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 dinyatakan sah milik Pemanding/Turut Tergugat sebagai pembayaran hutang Terbanding/Tergugat I kepada PT Bank Subentra cq. BPPN cq Kementerian Keuangan sebesar Rp.23.000.0000.000,- (dua puluh tiga miliar).

6. Bahwa dengan tidak dapat dikuasainya objek perkara oleh Terbanding/Penggugat, maka seharusnya Terbanding/Penggugat menuntut Terbanding/Tergugat I untuk bertanggung jawab atas kerugian dari yang diperjanjikan oleh mereka, karena dalam perjanjian tersebut nyata-nyata tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat objektif yaitu Sebab Yang Halal, karena bertentangan dengan Undang-Undang dimana penjual menjual objek jual beli yang masih merupakan jaminan kredit orang lain.



7. Bahwa perlu dipahami, perjanjian Jual Beli antara Terbanding/Penggugat dengan Terbanding/Tergugat I tidak ada hubungan hukumnya dengan Pembanding/Turut Tergugat, seharusnya Terbanding/Penggugat dapat menyelesaikan permasalahan kerugian yang dideritanya dengan Terbanding/Tergugat I tanpa mengikutsertakan Pembanding/Turut Tergugat dalam Gugatan *a quo*, serta Terbanding/Tergugat I mengajukan gugatan ganti rugi kepada Terbanding/Tergugat I, bukan sebaliknya meminta objek perkara yang telah dinyatakan sah milik Pembanding/Turut Tergugat melalui Putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. Putusan Tingkat Banding No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001. Menjadi miliknya, karena hal tersebut sungguh mencederai hukum dan merugikan Pembanding/Turut Tergugat untuk mengoptimalkan pengembalian Keuangan Negara sehingga mengakibatkan kerugian bagi Negara.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat nyata dan beralasan hukum Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn telah keliru dan jauh dari rasa keadilan, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan dan diberi Pertimbangan Hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memutus dan mengadili perkara *a quo*.

## KEBERATAN KETIGA

### DALAM POKOK PERKARA:

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusannya No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn Tanggal 15 Juni 2021 Telah Keliru dalam Menerapkan Hukum serta Tidak Cukup Mempertimbangkan Dalil-Dalil Serta Bukti-Bukti Yang Diajukan Oleh Pembanding/Turut Tergugat Maupun Para Pihak di dalam Persidangan

1. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menolak dan tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim PN Medan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021.

2. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 951 K/SIP/1973 tanggal 9 Oktober 1975 yang menyatakan "Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah.



Seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum". Dengan demikian peradilan pada Tingkat Banding *in casu* Pengadilan Tinggi Medan mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya.

## POKOK PEMIKIRAN PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN DALAM PUTUSAN PERKARA A QUO

3. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan halaman 48 s.d. 56 dalam putusannya No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 dengan pokok pemikiran sebagai berikut:

a. "Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena setidaknya tidaknya diakui oleh Tergugat I maka benar semasa hidup orang tua Penggugat, yaitu Alm. Agus Nursalim yang telah meninggal dunia tanggal 31 Oktober 2012 adalah pemilik dari setengah bagian terhadap hak atas tanah yang terletak di Jl. Teuku Cit Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Huku, Kecamatan Polonia, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 715 yang diterbitkan oleh Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan/Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kota Medan Pada tanggal 19 Juli 2004.

b. Menimbang, bahwa Putusan perkara perdata register No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 21 Juli 2000 tersebut di atas merupakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voraad) di Pengadilan Negeri Medan, sehingga demi hukum (by law) objek lahan/tanah sebagaimana dimaksud pada sertipikat hak guna bangunan (SHGB) telah terbebas dari segala sengketa dan sitaan oleh Pengadilan manapun sehingga tanah dimaksud dapat diperjual belikan sehingga Penggugat mendapat perlindungan hukum sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku oleh karena sebagai pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum.

c. Menimbang, bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya perkara terdahulu, yaitu setelah mendapatkan dan kemudian membaca secara seksama adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari



2010 jo. Putusan Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. Putusan Tingkat Banding No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. Putusan Pengadilan Negeri No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 dan putusan tersebut telah dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Medan, sedangkan Penggugat bukan merupakan sebagai pihak dalam perkara terdahulu tersebut sehingga demi hukum putusan tersebut dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memeriksa bukti TT-3a, Bukti TT-3b, Bukti TT-3c, Bukti TT-3d yang identic dengan bukti P-8, Bukti P-18, Bukti P-19, Bukti P-20 serta identic degan bukti T.I-5, Bukti T.I-6, Bukti T.I-7, Bukti T.I-8 apabila dihubungkan dengan perkara a quo maka Majelis Hakim berpendapat bahwa menyangkut putusan perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 yang diperiksa sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali (PK) dan telah inkraecht van gewisde melalui putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. Putusan Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. Putusan Banding No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn tidak mempunyai kekuatan hukum bagi pihak ketiga in casu bagi Penggugat dalam perkara a quo”.

4. Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menolak dengan tegas pokok pemikiran Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 tersebut di atas, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan keliru dalam menerapkan hukum serta tidak cukup mempertimbangkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/Turut Tergugat di dalam persidangan.

**TERKAIT STATUS OBJEK SENGKETA YANG DIPERTIMBANGKAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN**

5. Bahwa mengenai pokok pemikiran Pertimbangan Hukum Mejalis Hakim Tingkat pertama sebagaimana Pembanding/Turut Tergugat kutip pada angka 3 huruf a tersebut di atas, dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa Pertimbangan Hukum yang pada pokoknya menyatakan objek perkara merupakan hak dari orang tua Penggugat merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru dalam menerapkan hukum serta tidak cukup mempertimbangkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh

*Halaman 45 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



para pihak di dalam persidangan serta Pertimbangan Hukum tersebut memberi dampak kerugian yang besar terhadap Pembanding/Turut Tergugat karena kehilangan aset eks BPPN yang menjadi kekayaan negara.

**b.** Bahwa faktanya Terbanding I/Penggugat mengakui Objek Perkara merupakan aset Negara yang dikuasai negara dan sah menjadi hak dari Negara sesuai dengan dalil Penggugat dalam surat gugatannya halaman 4 angka 3 s.d. 5. Bahwa hakim tidak mempertimbangkan sama sekali bukti TT-5 yang Pembanding/Turut Tergugat ajukan dalam persidangan, dimana isinya selengkapnya kami kutip sebagai berikut :

“Jakarta, 20 Juni 2020

Kepada Yth:

Direktur Jendral Kekayaan Negara dan Lain-lain  
Gedung Prawira Negara  
Jalan Lapangan Banteng  
Jakarta

Dengan Hormat,

Bersama dengan surat ini saya perkenalkan dari Philip Lam Tin Sing adalah ahli waris dari Almarhum Bapak Agus Nursalim, dengan surat ini perlu saya jelaskan permasalahan sebagai berikut:

Pada tahun 25 Mei 2005 Almarhum membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Cit Ditiro Medan (Fotocopy Sertipikat terlampir) dari Sdra. Ngariyan.

**SETELAH DITELUSURI TERNYATA OBJEK TANAH TERSEBUT MASIH TERKAIT DENGAN DJKN PUSAT.**

**DENGAN INI SAYA SELAKU AHLI WARIS DARI ALMARHUM BAPAK AGUS NURSALIM BERSEDIA MEMBAYAR SEKALI LAGI SESUAI DENGAN NILAI YANG DITETAPKAN OLEH DJKN.**

Demikian surat ini saya buat untuk dapat menjadi pertimbangan Ibu Direktur, atas Bantuan dan Kerjasama diucapkan banyak terima kasih.

Hormat Saya



ttd

Philip Lam Tin Sing

Tembusan : Ketua Pengadilan Negeri Medan”

c. Bahwa berdasarkan surat tersebut menjadi bukti yang tidak terbantahkan bahwa Terbanding I/Penggugat mengakui:

- 1) Almarhum ayahnya tidak teliti melakukan pembelian aset, karena objek jual beli yang dibeli masih aset negara.
- 2) Penggugat tetap ingin memiliki aset perkara *a quo* dan membayar kembali kepada negara sesuai dengan mekanisme.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1925 KUH Perdata/Pasal 174 HIR menyatakan “pengakuan yang dilakukan di muka hakim, memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa saja yang telah melakukannya....” Sehingga dengan ada pengakuan tersebut di atas yang telah dibuktikan di depan persidangan, maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan bahwa Objek Perkara merupakan hak dari Pembanding/Turut Tergugat.

e. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, tidak terbantahkan jika dalam putusan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah mengabaikan fakta-fakta persidangan sehingga mengakibatkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan salah dalam menerapkan hukum dan salah dalam memberikan Pertimbangan Hukum dalam putusan *a quo*. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan *a quo* sangat merugikan kepentingan Pembanding/Turut Tergugat dan merugikan Keuangan Negara. dimana Terbanding I/Penggugat mengakui dan ingin menebus objek perkara sesuai dengan mekanisme yang ada pada Pembanding/Turut Tergugat, namun justru Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan objek perkara merupakan hak dari Terbanding I/Penggugat, sehingga hak-hak Negara dirampas melalui Putusan dimaksud.

f. Bahwa selain itu, dalam putusannya Majelis Hakim perkara *a quo* tidak mempertimbangkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 yang menyatakan Objek Perkara sah milik Pembanding/Turut Tergugat sebagai pembayaran hutang Terbanding II/Tergugat I kepada PT Bank

Halaman 47 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subentra cq. BPPN cq Kementerian Keuangan sebesar Rp.23.000.0000.000,- (dua puluh tiga miliar rupiah), sehingga dengan adanya putusan dimaksud status Objek Perkara kembali ke keadaan semula dengan alasan:

- 1) Putusan Serta Merta yang masuk kedalam pokok perkara gugatan ditolak oleh Majelis Hakim;
- 2) SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim dan Agus Nursalim tidak diakui Penerbitannya, karena selain Putusan Serta Merta sudah ditolak oleh Majelis Hakim, Penerbitan SHGB Penggantin No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim dan Agus Nursalim tidak melalui proses Eksekusi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- 3) Jual Beli sebagian SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngaliyan Salim dengan Agus Nursalim (orang tua Penggugat) sebagaimana Akta Jual Beli No. 103 dan Akta Jual Beli No. 104 tertanggal 25 Mei 2005 Batal Demi Hukum Karena tidak terpenuhinya syarat Objektif suatu Perjanjian
- 4) Bahwa dengan fakta-fakta berupa Surat Permohonan Philip Lam Tin Sing (Terbanding I/Penggugat) tertanggal 20 Juni 2020 perihal Penebusan Asset di Jalan Cit Ditiro (*vide* Bukti TT-5) dan Putusan Perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn (*vide* Bukti TT-3a s.d. TT-3d) serta dalil Gugatan Terbanding I/Penggugat yang mengakui bahwa objek sengketa merupakan aset negara Eks BPPN yang dikelola oleh Pemandang/Turut menjelaskan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan dalam putusannya No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dalam persidangan yang membuat putusan perkara a quo menjadi keliru dan salah dalam menerapkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

TERKAIT PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIJADIKAN DASAR BAGI MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN UNTUK MENYATAKAN SAH JUAL BELI

6. Bahwa mengenai pokok pemikiran Pertimbangan Hukum Mejalis Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagaimana

Halaman 48 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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)



Pembanding/Turut Tergugat kutip pada angka 3 huruf b tersebut di atas, dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:

**a.** Bahwa Pertimbangan Hukum yang pada pokoknya menyatakan  demi hukum (by law) objek lahan/tanah sebagaimana dimaksud pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) telah terbebas dari segala sengketa dan sitaan oleh Pengadilan manapun sehingga tanah dimaksud dapat diperjual belikan  merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru dalam menerapkan hukum serta tidak cukup mempertimbangkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dan fakta-fakta yang terjadi di dalam persidangan serta Pertimbangan Hukum tersebut memberi dampak kerugian yang besar terhadap Pembanding/Turut Tergugat karena kehilangan aset yang menjadi kekayaan negara.

**b.** Bahwa dengan tegas Pembanding/Turut Tergugat menyatakan Putusan Serta Merta yang dijadikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan Jual Beli objek perkara antara Sdr. Ngariyan selaku Penjual *in casu* Terbanding II/Tergugat I dengan Agus Nursalim selaku Pembeli *in casu* Terbanding I/Penggugat sah dilakukan telah dibatalkan oleh Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 yang amarnya menyatakan Menolak Gugatan Provisi Penggugat Seluruhnya dan Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya.

**c.** Bahwa pada prinsipnya Putusan Serta Merta diatur dalam Pasal 180 ayat 1 HIR (Pasal 191 ayat 1 RBg), Pasal 54 dan 55 Rv, serta berbagai Surat Edaran yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung (SEMA), seperti Instruksi Mahkamah Agung No. 348/K/5216/M tahun 1958, Surat Edaran No. 13 Tahun 1964, Surat Edaran No. 05 Tahun 1965, Surat Edaran No. 03 tahun 1971, Surat Edaran No. 06 tahun 1975, Surat Edaran No. 03 tahun 1978, Surat Edaran No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran No. 4 Tahun 2001.

**d.** Bahwa dalam pelaksanaan putusan serta merta sesuai dengan butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan bahwa "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat Pertama". Dan selain itu, menurut pendapat Mahkamah Agung apabila merujuk kepada SEMA No. 6 Tahun 1975

*Halaman 49 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



maka jaminan yang paling diprioritaskan adalah berbentuk uang yang nilainya sama dengan objek yang dieksekusi.

**e.** Bahwa mengacu pada SEMA No. 6 Tahun 1975 maupun SEMA Nomor 3 Tahun 2000, bahwa jaminan terhadap Putusan Serta Merta haruslah benda-benda yang mudah disimpan dan mudah digunakan guna penggantian pelaksanaan apabila putusannya tidak dibenarkan oleh hakim banding atau kasasi. benda-benda dapat emas (perhiasan) atau uang. Nilai dari benda jaminan tersebut harus setara atau senilai dengan nilai obyek eksekusi pada sengketa perdata. Jaminan itu sendiri Syarat Pemberian Jaminan Pada Putusan Serta Merta nantinya digunakan untuk pencegahan terhadap permasalahan untuk mengembalikan kepada keadaan yang semula apabila nantinya putusan tidak dibenarkan oleh hakim banding atau kasasi.

**f.** Bahwa dalam memberikan jaminan pelaksanaan putusan serta merta Terbanding/Tergugat I menjaminkan 23 Asli Sertipikat yang dititipkan ke Pengadilan Negeri Medan dimana pada faktanya terhadap 23 Asli Sertipikat tersebut pada saat pelaksanaan eksekusi putusan serta merta No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tidak pernah dilakukan penilaian sehingga ketentuan dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 sebagaimana tersebut di atas tidak terpenuhi dikarenakan tidak diketahui nilai dari jaminan tersebut dan faktanya 23 Sertipikat dimaksud sampai dengan saat ini tidak pernah diterima oleh Pembanding/Turut Tergugat. serta 23 asli sertipikat yang dijaminkan oleh Terbanding/Tergugat I nilainya jauh di bawah nilai objek perkara (sehingga amanat dari butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 tidak terpenuhi)

**g.** Bahwa dengan tidak terpenuhinya ketentuan dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 pada saat Eksekusi Penarikan terhadap Objek Perkara, Pembanding/Turut Tergugat selaku pihak yang memegang Objek Perkara/Objek Eksekusi masih keberatan atas eksekusi tersebut dan tidak menyerahkan sertipikat Objek Perkara/Objek Eksekusi sampai dengan jaminan 23 Sertipikat dinilai sesuai ketentuan, karena ada kekhawatiran akan menimbulkan kerugian pada pihak lain (khususnya negara) apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Majelis Hakim PN Medan, hal tersebut tertuang di dalam Berita Acara Penarikan No. 49/Del/2002/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 April 2003 (vide Bukti-P15 dan Bukti T.1-14).

**h.** Bahwa selanjutnya Terbanding II/Tergugat I (Sdr. Ngariyan Salim) melakukan cara lain diluar ketentuan pelaksanaan eksekusi

*Halaman 50 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



dengan cari meminta penerbitan Sertipikat Pengganti atas Objek Perkara dengan alasan Sertipikat Asli Hilang, sehingga terbitlah SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim.

i. Bahwa jelas apa yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat I (Sdr. Ngariyan Salim) menyalahi aturan mengenai Eksekusi Putusan Serta Merta sehingga mengakibatkan pelaksanaan eksekusi tersebut tidak tuntas. Dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Karena faktanya objek perkara/Sertipikat Asli (SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief) masih berada dalam pengelolaan dan pengawasan Pembanding/Turut Tergugat, sehingga mengakibatkan eksekusi terhadap putusan serta merta tidak pernah terjadi.

j. Bahwa Sertipikat Pengganti (SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim) Medan tersebut diperjualbelikan oleh Terbanding II/Tergugat I (Sdr. Ngariyan Salim) dengan orang tua Terbanding II/Penggugat (sdr. Agus Nursalim), padahal terhadap sertipikat tersebut semestinya tidak bisa diperjualbelikan dengan alasan sebagai berikut:

1) Putusan serta merta belum memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga eksekusinya bersifat sementara, maka terhadap objek perkara belum boleh untuk diperjualbelikan.

2) Pelaksanaan Eksekusi Putusan Serta Merta yang dilakukan tidak tuntas, karena Sertipikat Asli masih dipegang oleh PT Bank Subentra cq. BPPN cq. Menteri Keuangan. Sehingga penerbitan sertipikat pengganti tidak sah menurut hukum.

3) Jaminan 23 Sertipikat untuk Putusan Serta Merta tidak pernah dinilai sesuai dengan ketentuan, sehingga pelaksanaan Eksekusi Putusan Serta Merta tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

k. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat berdasar hukum apabila Jual Beli yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat I (Sdr. Ngariyan Salim) dengan orang tua Terbanding II/Penggugat (sdr. Agus Nursalim) yang dituangkan dalam akta jual beli (AJB) No. 103 dan 104 tanggal 25 Mei 2005 Batal Demi Hukum, karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan syarat objektif (sebab yang halal) dari suatu perjanjian tidak terpenuhi.

l. Bahwa dalam perkembangannya putusan perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn dibatalkan oleh Mahkamah Agung Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 563

Halaman 51 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 dengan amar pada pokoknya menolak gugatan Provisi Seluruhnya serta dalam pokok perkara Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dengan Pertimbangan Hukum pada pokoknya menyatakan objek perkara berupa SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu hak dari PT Bank Subentra (Menteri Keuangan) dikarenakan terbukti Terbanding I/Penggugat (Ngarijan Salim) telah wanprestasi terhadap kewajibannya kepada Bank Subentra yaitu tidak melunasi utangnya sebesar Rp.23.000.000.000,- (dua puluh tiga miliar rupiah).

**m.** Bahwa dikarenakan putusan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn yang mengabulkan putusan serta merta yang diajukan oleh Ngarijan Salim telah dianulir oleh Putusan MA Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan MA Tingkat Peninjauan Kembali No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 (*inkracht van gewijsde*) maka untuk melindungi kepentingan dari Bank Subentra (BPPN/Menteri Keuangan) *in casu* Pembanding/Turut Tergugat, terhadap objek perkara harus dilakukan PEMULIHAN KE DALAM KEADAAN SEMULA.

**n.** Bahwa terkait mekanisme pengembalian ke dalam keadaan semula atas objek perkara, tidak ada aturan yang mengatur secara jelas terkait hal tersebut, namun sesuai dengan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Hukum Perdata*" halaman 250 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pemulihan atau pengembalian seperti keadaan semula adalah langsung berdasarkan putusan yang mambatalkan eksekusi terlebih dahulu, Alasannya adalah sesuai dengan asas yang terkandung dalam eksekusi terlebih dahulu itu sendiri, yang mengajarkan bahwa pemulihan hak kepada Tergugat dalam putusan eksekusi terlebih dahulu merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan eksekusi yang mendahuluinya. Asas ini tidak diatur dalam Pasal 180 HIR atau pasal 191 Rbg, karena pasal tersebut memang tidak mengatur cara pemulihan, melainkan dari konstruksi hukum sebagai berikut:

1) Pada hakikatnya eksekusi yang dijalankan terlebih dahulu bukan berdasar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena landasan eksekusinya bukan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (belum *definitive*),



eksekusinya masih bersifat sementara, dan dipulihkan setiap saat apabila putusan semula dibatalkan oleh pengadilan tingkat banding atau kasasi.

2) Pemulihan kembali seperti keadaan semula secara langsung dan segera dengan tidak memerlukan gugatan dari pihak Tergugat tidak berbeda seperti menjalankan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap:

- a) Dapat dipulihkan secara sukarela oleh pihak Penggugat;
- b) Dapat dieksekusi dengan paksa, dan jika perlu dengan bantuan kekuatan umum apabila Penggugat tidak mau memenuhi pemenuhan pemulihan secara sukarela.

**o.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief (Sertipikat Asli) tidak pernah beralih dan sampai dengan saat ini masih dikuasai oleh Pembanding/Turut Tergugat, serta eksekusi putusan serta merta tidak pernah terjadi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Tindakan Pembanding/Turut Tergugat yang mengajukan permohonan pemblokiran atas Sertipikat Pengganti (SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim dan Agus NUr salim) dalam rangka pengamanan asset, sehingga hal tersebut telah sesuai dengan pemulihan atau pengembalian seperti keadaan semula sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn.

**p.** Bahwa dengan demikian, terbukti dan berdasar hukum terhadap Objek Perkara berupa SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief merupakan hak dari PT Bank Subentra (BPPN cq. Menteri Keuangan) *in casu* Pembanding/Turut Tergugat. Karena pemulihan ke dalam keadaan semula mendasarkan pada eksekusi putusan serta merta yang tidak pernah terjadi serta asas perlindungan hukum. Perlindungan hukum disini adalah perlindungan hukum terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010.



q. Bahwa selain itu, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan perkara *a quo* yang menyatakan “Putusan perkara perdata register No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 21 Juli 2000 tersebut di atas merupakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voraad) di Pengadilan Negeri Medan, sehingga demi hukum (by law) objek lahan/tanah sebagaimana dimaksud pada sertipikat hak guna bangunan (SHGB) telah terbebas dari segala sengketa dan sitaan oleh Pengadilan manapun sehingga tanah dimaksud dapat diperjual belikan” merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru dalam penerapan hukum, karena faktanya dan hakekatnya eksekusi yang dijalankan terlebih dahulu bukan berdasar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta Eksekusi Putusan Serta Merta atas Objek Perkara tidak pernah terjadi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena landasan eksekusinya bukan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (belum *definitive*), eksekusinya masih bersifat sementara, dan dipulihkan setiap saat apabila putusan semula dibatalkan oleh pengadilan tingkat banding atau kasasi.

7. Bahwa melihat fakta-fakta tersebut di atas, Jual Beli yang dilakukan oleh Ngariyan dengan Agus Nursalim pada saat perkara No. 446/pdt.G/2000/PN.Mdn belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan Eksekusi tidak dijalankan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibenarkan, serta Objek Jual beli bukan merupakan sertipikat asli (SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n.) melainkan Sertipikat Pengganti yang penerbitannya menyalahi aturan. sehingga dengan dianulirnya putusan perkara No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn oleh Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010, maka untuk pemulihan ke dalam keadaan semula, objek perkara sah menjadi milik Pembanding/Turut Tergugat serta jual beli sertipikat Pengganti (SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim) yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat I dengan Orang Tua Terbanding I/Penggugat batal demi hukum, karena tidak tercukupinya syarat objektif suatu perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERKAIT ADANYA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN MENGENAI PUTUSAN *INKRACHT* (NO. 446/PDT.G/2000/PN.MDN) TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT BAGI PENGGUGAT\_

8. Bahwa mengenai pokok pemikiran Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagaimana Pembanding/Turut Tergugat kutip pada angka 3 huruf c tersebut di atas, dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa Pertimbangan Hukum yang pada pokoknya menyatakan "adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 dan putusan tersebut telah dilaksanakan oleh juru sita PN Medan, sedangkan Penggugat bukan merupakan sebagai pihak dalam perkara terdahulu tersebut sehingga demi hukum putusan tersebut dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat" merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru dalam menerapkan hukum, kurang memberikan pertimbangan hukum serta mencederai rasa keadilan bagi Pembanding/Turut Tergugat serta berdampak kerugian yang besar terhadap Pembanding/Turut Tergugat karena kehilangan aset yang menjadi kekayaan negara.

b. Bahwa meskipun Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan dalam putusannya Terbanding I/Penggugat bukanlah pihak dalam perkara No. 446/pdt.G/2000/PN.Mdn, namun mengingat Putusan *in kracht van gewijsde* No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 mengikat pada objek perkara yang sama yaitu (SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief), yang telah dinyatakan hak dari Pembanding/Turut Tergugat, sehingga terkait status Objek Perkara tersebut (SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief), mengikat kepada seluruh pihak terkait termasuk Terbanding I/Penggugat. karena Putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 tidak pernah dibatalkan sampai saat ini.

Halaman 55 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



c. Bahwa selain itu, dapat Pembanding/Turut Tergugat sampaikan kembali, terkait jual beli Sertipikat Pengganti SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim yang dilakukan oleh Ngariyan Salim dengan Agus Nursalim, telah batal demi hukum dengan dibatalkannya Putusan Serta Merta No. 446/pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 oleh Putusan Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007, sehingga Objek Perkara (SHGB No. 714 dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief) tetap menjadi aset Negara yang mengikat bagi pihak manapun.

d. Bahwa sejalan dengan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Hukum Perdata*" halaman 250. pada pokoknya menyatakan bahwa pemulihan atau pengembalian seperti keadaan semula adalah langsung berdasarkan putusan yang mambatalkan eksekusi terlebih dahulu. Dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn yang dibatalkan oleh Putusan MA Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan MA Tingkat PK No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 mengakibatkan objek perkara berupa SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandar Latief merupakan hak dari PT Bank Subentra (Menteri Keuangan) *in casu* Pembanding/Turut Tergugat. Sehingga sangat berdasar hukum apabila putusan tersebut mengikat bagi pihak manapun terkait dengan status kepemilikan objek perkara (SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandar Latief).

e. Bahwa selain itu, dengan adanya pengakuan dari Terbanding I/Penggugat yang ingin melakukan penebusan terhadap objek perkara membuktikan bahwa putusan No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 mengikat bagi dirinya, serta mengakui bahwa Almarhum ayahnya tidak teliti melakukan pembelian aset, karena objek jual beli yang dibeli masih Aset Negara, dan dikatehui dalam jual beli SHGB No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu a.n. Ngariyan Salim yang dilakukan oleh orang tua Terbanding I/Penggugat tidak melakukan legal due diligence.

f. Bahwa sangat disayangkan, KESALAHAN-KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH ORANG TUA TERBANDING I/PENGGUGAT DAN TERBANDING II/TERGUGAT I JUSTRU DIBEBANKAN OLEH MAJELIS

Halaman 56 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



HAKIM PN MEDAN KEPADA PEMBANDING/TURUT TERGUGAT DENGAN HILANGNYA ASET NEGARA, padahal seharusnya apabila ada kerugian yang diderita oleh Terbanding I/Penggugat atas Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dengan Terbanding II/Tergugat I, maka hal tersebut seharusnya diselesaikan oleh Terbanding I/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat I selaku pihak yang mengikatkan diri, karena Pembanding/Turut Tergugat bukan Pihak dalam perjanjian tersebut. NAMUN MAJELIS HAKIM PN MEDAN JUSTRU MENGORBANKAN NEGARA *IN CASU* PEMBANDING/TURUT TERGUGAT UNTUK KEHILANGAN KEKAYAAN NEGARA YANG PEROLEHAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN TELAH DIKUATKAN JUGA DENGAN PUTUSAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*).

**g.** Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tidak terbantahkan dan berdasar hukum apabila putusan Majelis Hakim PN Medan No. 604/pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021 memberikan mengabaikan fakta-fakta hukum yang terjadi sehingga mengakibatkan Putusan Majelis Hakim PN Medan salah dalam menerapkan hukum dan salah dalam memberikan Pertimbangan Hukum sehingga sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Hakim PT Medan yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

**9.** Bahwa Pembanding/Turut Tergugat menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan halaman 54 yang pada pokoknya menyatakan "Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani beberapa akta yaitu akta jual beli No. 103 dan No. 104 pada tanggal 25 Mei 2005 yang diperbuat oleh Tergugat II (SUSAN WIDJAJA), S.H. selaku Notaris/PPAT Kota Medan merupakan suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat sah yang bersifat subjektif dan objektif sebagaimana....." karena merupakan Pertimbangan Hukum yang keliru sehingga salah dalam penerapan hukum dan jauh dari rasa keadilan.

**10.** Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh orang tua Terbanding I/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II, jelas-jelas tidak memenuhi syarat suatu perjanjian, adapun alasanya dan faktanyanya sebagai berikut:

**a.** Proses Eksekusi Putusan Serta Merta tidak tuntas dilakukan sehingga mengakibatkan eksekusi terhadap Objek Perkara (SHGB No. 714 dan No. 715 Sertipikat Asli) tidak pernah terjadi. Hal ini dibuktikan

*Halaman 57 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



Objek Perkara (SHGB No. 714 dan No. 715 Sertipikat Asli) tidak selalu dalam pengelolaan Pembanding/Turut Tergugat.

b. Objek Jual Beli (Sertipikat Pengganti SHGB No. 714 dan No. 715) yang diperjualbelikan penerbitanya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena tidak melalui eksekusi putusan serta merta yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c. Putusan No. 446/pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 belum berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), yang mengakibatkan eksekusinya atas putusan tersebut bersifat sementara, sehingga terhadap Objek Perkara tidak bisa dialihkan.

d. Putusan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 telah dianulir oleh Putusan Putusan Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Objek Perkara berupa tanah yang tercatat dalam SHGB No. 714 dan No. 715 Sertipikat Asli sah milik Pembanding/Turut Tergugat. dan mengikat bagi pihak manapun tanpa terkecuali.

**11.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh orang tua Terbanding I/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat I tersebut nyata-nyata tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat objektif yaitu "Sebab Yang Halal", karena objek perjanjiannya tidak memenuhi syarat untuk dilakukan perjualbelikan, sehingga dengan tidak terpenuhinya syarat objektif tersebut dalam akta jual beli No. 103 dan 104 dimaksud, maka perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum,

**12.** Bahwa dapat Pembanding/Turut Tergugat tegaskan, apabila dalam perkara ini Pembanding/Turut Tergugat dikalahkan, maka terhadap putusan perkara ini tidak akan dapat dilaksanakan/eksekusi (*non executable*), adapun alasannya sebagai berikut:

a. Bahwa Objek Perkara berupa tanah yang tercatat dalam SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief (Sertipikat Asli) merupakan hak dari Pembanding/Turut Tergugat sesuai dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap No. 563/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2442 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2005 Jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn tanggal 13 Oktober 2003 Jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001, sehingga menyangkut Objek Perkara mengikat kepada pihak manapun karena telah diputus menjadi hak dari Pembanding/Turut Tergugat dan putusan tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah dibatalkan.

Halaman 58 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



b. Bahwa tidak ada permasalahan yang harus diselesaikan oleh Terbanding II/Tergugat I (sdr. Ngariyan Salim) kepada Pembanding/Turur Tergugat sebagaimana amar putusan perkara *a quo* angka 5. Karena pada faktanya permasalahan Pembanding/Turut Tergugat dengan Terbanding II/Tergugat I telah selesai dengan adanya putusan telah berkekuatan hukum tetap No. 563/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 jo. No. 2442 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2005 Jo. No. 244/Pdt/2003/PT.Mdn tanggal 13 Oktober 2003 Jo. No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 yang amarnya Menolak Gugatan Provisi Penggugat Seluruhnya dan Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya atau pada pokoknya menyatakan Objek Perkara (SHGB No. 714/Madras Hulu dan No. 715/Madras Hulu a.n. Tjandra Latief) sah milik PT Bank Subentra cq. BPPN cq. Menteri Keuangan

**13.** Bahwa putusan Perkara No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2020 jelas-jelas sangat merugikan Pembanding/Turut Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Keuangan Negara karena hilangnya aset negara eks BPPN yang dikelola oleh Negara, dimana aset tersebut merupakan pembayaran atas dana talangan yang telah dikucurkan oleh Negara kepada bank Subentra saat Bank Subentra masuk kedalam Program Penyehatan Perbankan pada saat terjadi krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada tahun 1998.

**14.** Bahwa dapat disampaikan, Pembanding/Turut Tergugat sangat sependapat dengan PERTIMBANGAN HUKUM YANG BERBEDA (*DISSENTING OPINION*) dari hakim anggota I Mian Munthe S.H., M.H. dalam putusan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021, dimana Pertimbangan Hukumnya sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat para pihak khususnya Putusan Peninjauan Kembali MA RI No. 563/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010 Yunto Putusan Kasasi MARI 2442 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2005 Yunto Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 244/Pdt/2003/PT.Mdn tanggal 13 Oktober 2003 Yunto Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 ditemukan fakta-fakta hukum yang diakui atau tidak disangkal yaitu:

Bahwa Ngariyan Group (PT. Indodeli Samudra Garden, PT. Riza Mitra dan PT. Gelangan Ria, Nyarijan, Musa Fajar) berhutang kepada PT. Bank Subentra dan Subentra Finance Sebesar Rp. 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Ngariyan sebagai penjamin kredit PT. Indodeli Samudra Garden, PT. Riza Mitra dan PT. Gelanggan Ria pada Bank Subentra Kredit Macet; Bahwa Kredit Macet tersebut tidak dibayar kepada Bank Subentra;

Bahwa oleh karena kemudian PT Bank Subentra menjadi Bank Beku Operasi (BBO) maka hak dan kewajiban PT Bank Subentra diambil alih oleh BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional)

Bahwa terhadap objek sengketa (tanah dan sertifikatnya) yang merupakan jaminan atas kredit macet, telah dilakukan pelelangan untuk kepentingan PT Bank Subentra sesuai prosedur yang pemenang lelangnya Abdul Latief;

Bahwa Jual Beli Objek Sengketa antara Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I yakni dengan akta jual beli (AJB) No. 103 dan 104 tanggal 25 Mei 2005 dilakukan pada saat putusan perkara belum berkekuatan hukum tetap (BHT), karena BHT yakni Putusan Tingkat Kasasi adalah tanggal 14 Juni 2007;

Menimbang, bahwa dengan fakta-fakta hukum di atas, khususnya butir 6 maka jual beli antara Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I yaitu AJB No. 103 dan 104 tanggal 25 Mei 2005 adalah jual beli yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yakni syarat objektif yaitu sebab yang halal, karena bertentangan dengan undang-undang dimana penjual menjual objek jual beli yang masih merupakan jaminan kredit orang lain.

Menimbang alasan Penggugat tidak tahu kondisi objek sengketa yang menjadi objek jual beli di AJB No. 103 dan 104 yaitu terikat di dalam jaminan kredit karena Penggugat tidak ikut sebagai pihak dalam perkara No. 446/pdt.G/2000/PN.Mdn adalah alasan yang tidak dapat diterima dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pembeli adalah pengusaha yang mengetahui kondisi resensi ekonomi mulai tahun 1996 yang sampai banyak pihak Bank menerima Bantuan Likuditas Bank Indonesia (BLBI);
- Bahwa pengusaha dalam membeli aset (tanah) tentu akan melakukan legal due diligence atau pemeriksaan status hukum atau permasalahan hukum yang timbul dari suatu objek yang akan dibeli;
- Bahwa objek jual beli tersebut berada di pusat kota yang termasuk tempat strategis yakni di jalan dik ditiro Medan;
- Bahwa objek yang dibeli sudah dilelang melalui lelang secara umum artinya sudah ada publikasi;

Halaman 60 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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 ketepatan 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 oleh karena perjanjian tidak memenuhi syarat objektif perjanjian maka perjanjian dimaksud menjadi batal demi hukum dengan akibat hukum adalah dianggap perjanjian tidak pernah ada dan kembali keadaan semula dengan konsekuensi Pembeli in casu Penggugat hanya dapat menggugat Penjual untuk mengembalikan uang pembelian objek jual beli dan bukan menuntut supaya objek yang dibelinya diserahkan kepada Pembeli in casu Penggugat.

Menimbang, bahwa posita Penggugat yang menyatakan jual beli dilakukan karena putusan PN Medan No. 446/Pdt.G/2000 adalah putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu dan meskipun ada verzet, banding, kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan yang berkekuatan hukum tetap (BHT) adalah putusan tingkat kasasi dan ternyata dalam putusan kasasi, putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dibatalkan. Selanjutnya terhadap putusan kasasi tersebut dilakukan upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali dan ternyata dalam putusan Peninjauan Kembali menolak permohonan Peninjauan Kembali tersebut.

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya”.

**15.** Bahwa Pertimbangan Hukum sebagaimana Pembanding/Turut Tergugat kutip pada angka 14 di atas, merupakan Pertimbangan Hukum benar yang berdasar hukum dan telah memperhatikan secara seksama dalil-dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak selama persidangan pada Tingkat Pertama.

**16.** Bahwa sesuai dalil-dalil Pembanding/Turut Tergugat tersebut di atas, menunjukan dan membuktikan bahwa Pembanding/Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan status objek perkara merupakan Aset Negara Eks BPPN yang dikelola oleh Kementerian Keuangan in casu Pembanding/Turut Tergugat.

#### TERKAIT PERTIMBANGAN HUKUM ATAS GUGATAN REKONVENSI YANG DIAJUKAN OLEH TERBANDING II/TERGUGAT I

**17.** Bahwa Pembanding/Turut Terugat Sependapat dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan halaman 58 s.d. 60 dalam Putusan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Medan tanggal 15 Juni 2021

*Halaman 61 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



terkait dengan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat I, karena telah benar dalam penerapan hukum yang berlaku.

**18.** Bahwa adapun Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut pada pokoknya menyatakan "...setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tidak satupun bukti yang menunjukkan bahwasanya Tergugat IV dr/Turut Tergugat dk yang telah melakukan perbuatan menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandighedaad) dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matigedaad) oleh karena putusan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn yang mengabulkan putusan serta merta yang diajukan oleh Ngarijan Salim telah dianulir oleh Mahkamah Agung Tingkat Kasasi No. 2447 K/Pdt.G/2005 tanggal 14 Juni 2007 yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 563 PK/Pdt/2009 tanggal 26 Januari 2010, maka Objek Perkara dalam perkara a quo berupa sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 714/Madras Hulu dan SHGB No. 715/Madras Hulu yang terletak di Jalan Teuku Cit Ditiro, Desa/Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara menjadi aset Negara yang dikuasai oleh Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat berhak melakukan pemblokiran terhadap Setipikat Pengganti yang diajukan oleh Ngarijan Salim in casu Tergugat I kepada Kantor Pertanahan Kota Medan".

**19.** Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengabulkan gugatan Terbanding I/Penggugat untuk sebagian telah terbukti didasarkan pada Pertimbangan Hukum yang khilaf, keliru dan salah dalam menerapkan hukum yang berlaku, sehingga patut untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, Pembanding/Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk dapat kiranya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding II/Tergugat II;

Halaman 62 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2021.

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Pembanding dahulu Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Terbanding I/Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding I/Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding I/Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Terbanding I/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

### DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Keberatan Pertama Turut Tergugat/Pembanding dalam memorie bandingnya pada halaman 7 yakni "Tentang Upaya Sdr.Ngariyan (Debitur) untuk mengambil alih objek Perkara yang telah menjadi Aset Negara", dapat ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa benar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 446/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 2 Juli 2001 salah satu amarnya berbunyi "Menyatakan Bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya", kemudian putusan tersebut mendapat persetujuan/izin dari Pengadilan Tinggi Medan dan Pengadilan Negeri Medan menerbitkan Surat

*Halaman 63 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Eksekusi No. 53/Eks/2001/446/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 8 Nopember 2001.

- Bahwa setelah penetapan eksekusi keluar dilakukan pelaksanaan eksekusi terhadap :

1. Sertifikat Hak Pakai No. 389, Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan Baru seluas 1745 M<sup>2</sup> tanggal 07 Mei 1986 Surat Ukur No. 2533-1986 tanggal 07 Mei 1986.
2. Sertifikat Hak Pakai No. 388, Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan Baru seluas 1.550 M<sup>2</sup> tanggal 07 Mei 1986 Surat Ukur No. 2534-1986 tanggal 07 Mei 1986.

Kedua Sertifikat Hak Pakai diatas telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 715.

- Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi terhadap dua Sertifikat tersebut diatas pihak BPPN Centre Medan (ic. Turut Tergugat/Pembanding) memberikan penjelasan "menyatakan dan mengakui bahwa asli Sertifikat-Sertifikat tanah yang hendak dieksekusi tersebut ternyata tidak ada disimpan ataupun tidak berada di kantor pelayanan BPPN Centre Medan dan pihak BPPN Centre Medan menyarankan agar menanyakan atau langsung melakukan eksekusi putusan di kantor BPPN Pusat.

- Bahwa kemudian Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai pihak yang menerima delegasi dari Pengadilan Negeri Medan melaksanakan eksekusi yaitu perintah penarikan/pengambilan terhadap 2 (dua) Sertifikat sebagaimana disebutkan diatas masih berada ditangan pihak BPPN Pusat, namun penjelasan dari BPPN Pusat pada pokoknya menerangkan "bahwa Sertifikat-Sertifikat tersebut masih berada di Kantor Cabang BPPN Medan".

- Bahwa dari dua pelaksanaan eksekusi tersebut Turut Tergugat/Pembanding ada melakukan perbuatan menyalah gunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan perbuatan tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dengan alasan :

1. Adanya ketidak jujuran tentang siapa yang menyimpan dan dimana keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 715 yang hendak dieksekusi.
2. Adanya ketidakpatuhan terhadap hukum yang dipertontonkan oleh lembaga Negara (saat itu BPPN Pusat dan BPPN Medan) dalam hal

Halaman 64 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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)



ini Turut Tergugat/Pembanding terhadap pelaksanaan eksekusi Putusan Serta Merta.

3. Adanya ketidakpercayaan yang diperlihatkan pihak Turut Tergugat/Pembanding kepada Lembaga Peradilan dengan nilai jaminan yang telah diperhitungkan Pengadilan Negeri Medan sama besar nilainya dengan objek perkara pokok ketiga Sertifikat yang hendak dieksekusi tersebut.

- Bahwa dengan ke-3 (tiga) alasan tersebut mohon dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo, terhadap adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat/Pembanding dengan mengabulkan Reconventie Tergugat-I/Terbanding-II.

- Bahwa kemudian sesuai dengan bukti T.I – 16 yakni Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat-III) Nomor : 600.53 tanggal 14-1-2004 yang ditujukan kepada Kepala Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Jakarta yang pokoknya menegaskan eksekusi putusan serta merta telah terlaksana sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan Pengadilan Negeri Medan telah menerima jaminan dari Pemohon Eksekusi sebanyak 23 (dua puluh tiga) Asli Sertifikat yang nilainya telah mencukupi sebagai jaminan pelaksanaan eksekusi putusan serta merta.

- Bahwa oleh karena eksekusi terhadap putusan serta merta telah terlaksana sesuai prosedur hukum, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat-III) menerbitkan Sertifikat Pengganti berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715, dengan demikian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 bukan aset Negara sebagaimana dalil Turut Terbanding/Pembanding dalam Memorie Bandingnya dengan alasan :

1. Pengadilan Negeri Medan telah menerima jaminan dari Pemohon Eksekusi sebanyak 23 (dua puluh tiga) Asli Sertifikat yang nilainya telah mencukupi sebagai jaminan pelaksanaan eksekusi putusan serta merta.

2. Tergugat-III/Terbanding-IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan) telah menerbitkan Sertifikat Pengganti berupa Sertifikat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 yang lama/ yang digantikan tidak mempunyai kekuatan hukum

- Bahwa meskipun Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 2 Juli 2001 amarnya mengabulkan putusan serta merta telah dianulir oleh putusan Mahkamah Agung No. 2447 K/Pdt/2005 tanggal 14 Juni 2007, namun tidak serta merta membatalkan Sertifikat Pengganti yakni masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 yang didasarkan melalui proses hukum yang berlaku.

- Bahwa dengan alasan tersebut diatas, maka secara hukum dalil Turut Tergugat/Pembanding dalam memorie bandingnya yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 atas nama Ngariyan Salim adalah Aset Negara adalah dalil yang salah dan keliru sehingga harus ditolak dan dikesampingkan.

Keberatan Ketiga Turut Tergugat/Pembanding dalam memorie bandingnya pada halaman 17 Dalam Pokok Perkara, dapat ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat/Pembanding dalam memorei Bandingnya pada halaman 23 huruf j angka 2 dengan tegas mengakui "Pelaksanaan eksekusi Putusan Serta Merta yang dilakukan tdk tuntas, karena Sertifikat asli masih dipegang oleh PT. Bank Subentra cq. BPPN cq. Menteri Keuangan, hal ini adalah merupakan pengakuan yang dilakukan didepan hakim, memberikan suatu bukti yang sempurna Sertifikat Asli yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 714 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 atas nama Ngariyan Salim masih ditangan Turut Tergugat/Pembanding, namun pada saat proses eksekusi pernyataan pihak BPPN bertentangan dalam Berita Acara Eksekusi Pengambilan dan Penyerahan Sertifikat, sehingga menunjukkan pihak BPPN telah memberikan keterangan yang tidak benar, mengakibatkan Pengadilan Negeri Medan berkesimpulan bahwa setifikat-sertifikat tersebut dinyatakan tidak dapat ditemukan (vide bukti T.I – 9) yakni Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Medan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan kota Medan No. W2.Db.HT.04.10-7739/2004 tanggal 24 Juni 2004.

*Halaman 66 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/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)



- Bahwa dari pengakuan Turut Tergugat/Pembanding tersebut semangkin membuktikan pihak Turut Tergugat/Pembanding melakukan perbuatan menyalah gunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan perbuatan tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang telah merugikan orang lain dalam hal ini Tergugat-I/Terbanding-II, sehingga secara hukum patut dan wajar gugatan Rekonpensi Tergugat-I/Terbanding-II dikabulkan untuk seluruhnya.

- Bahwa jika dipahami materi perkara dan pelaksanaan proses eksekusi putusan serta merta dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 446/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 2 Juli 2001 secara hakiki tidak ada yang dirugikan, oleh karena Pengadilan Negeri Medan sebagai Lembaga Peradilan telah menilai 23 (dua puluh tiga) Sertifikat yang diserahkan Pemohon Eksekusi (Tergugat-I/Terbanding-II) ke Pengadilan Negeri Medan telah sesuai nilai jaminannya dengan pokok perkara, dan bila saat itu maupun sampai saat ini pihak Turut Tergugat/Pembanding mau menerima putusan serta merta niscaya permasalahan dalam perkara ini selesai.

Berdasarkan uraian hukum yang telah dipaparkan diatas Tergugat-I/Terbanding-II memohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak alasan-alasan Turut Tergugat/Pembanding dalam Memorie Bandingnya, dan selanjutnya memutuskan :

1. Menolak Memorie Banding dari Turut Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 604/Pdt.Bth/2020/ PN-Mdn tanggal 15 Juni 2021, dan selanjutnya mengadili sendiri
3. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding-I untuk seluruhnya.
4. Mengabulkan Gugatan Reconventie Tergugat-I/Terbanding-II untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan

*Halaman 67 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 604/Pdt.Bth/2020/PN Medan tanggal 15 Juni 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini yang akhirnya berkesimpulan “mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian “ dan akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Dalam Konpensasi

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam Provisi tersebut dan diambil alih untuk dijadikan pertimbangan dalam Tingkat Banding

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsi tersebut dan diambil alih untuk dijadikan pertimbangan dalam Tingkat Banding

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak serta bukti yang diajukan, Majelis hakim tingkat banding memperoleh fakta – fakta bahwa Ngariyan Group (PT.Indodeli Samudra Garden, PT.Riza Mitra dan PT.Gelanggang Ria, Ngarijan, Musa Fajar) berhutang kepada PT.Bank Subentra dan Subentra Finance sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga milyar rupiah), dimana ternyata Kreditnya Macet, sehingga Hak dan Kewajiban PT.Bank Subentra diambil alih oleh BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional), yang selanjutnya telah dilakukan pelelangan untuk kepentingan PT.Bank Subentra sesuai dengan prosedur yang berlaku dan dinyatakan sebagai pemenang lelangnya adalah Abdul Latief;

Menimbang, bahwa atas dasar hal sebagaimana tersebut diatas, maka Jual Beli objek sengketa antara orang tua Terbanding semula Penggugat dengan orang tua Pemanding I semula Tergugat I yakni dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 103 dan 104 tanggal 25 Mei 2005 dimana dilakukan pada saat Putusan perkara belum Berkekuatan Hukum Tetap (BHT), karena Putusan BHT yakni Putusan Tingkat Kasasi adalah tanggal 14 Juni 2007 serta pula bertentangan dengan Undang-Undang dimana penjual menjual objek jual beli yang masih merupakan jaminan kredit ke orang lain sehingga jual beli yang demikian tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni syarat objektif yaitu Sebab Yang Halal”,

Halaman 68 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis hakim tingkat banding sependapat dengan pendapat salah seorang anggota Majelis hakim yaitu Mian Munthe, SH, MH yang telah mengajukan pendapat yang berbeda (Dissenting Opinion) terhadap putusan majelis hakim tingkat pertama yang akhirnya berkesimpulan menolak gugatan Terbanding semula Penggugat

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mempelajari pendapat hakim Anggota Majelis yang berbeda pendapat tersebut, berpendapat bahwa pendapat serta pertimbangan hukum Hakim Anggota Majelis Mian Munthe tersebut adalah sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 604/Pdt.Bth/2020/PN Mdn tanggal 15 Juni 2020, tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat dalam memori bandingnya, oleh karena gugatan dapat dibuktikan sehingga dapat diterima, dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 604/Pdt.Bth /2020/PN Mdn tanggal 15 Juni 2020, dibatalkan, maka terhadap petitum - petitum dari Terbanding semula Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya

#### Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam rekonpensi/ Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I telah mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Tergugat dalam Rekonpensi/Turut Tergugat Dalam Konpensi semula Pembanding II yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa antara orang tua Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat I dalam konpensi semula Pembanding I (ic.Ngarijan Salim) dengan Tergugat I dalam konpensi /Penggugat dalam rekonpensi yang bernama Alm. Agus Nursalim ada rnemiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 714, Penerbitan Sertifikat kedua tanggal 20 Juli 2004 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715, Penerbitan Sertifikat kedua tanggal 20 Juli



2004 yang diterbitkan oleh Tergugat III dr/Tergugat III dk (ic.Kantor Pertanahan Kota Medan);

2. Bahwa Turut Tergugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi (ic.Pemerintah RI cq.Kementerian Keuangan Republik Indonesia) telah melakukan perbuatan menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan perbuatan tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad), dengan alasan sebagaimana didalam surat gugatan rekonsensinya

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonsensi dari Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I, Tergugat Dalam Rekonsensi/Turut Tergugat Dalam Konpensi semula Pembanding II telah membantahnya sehingga menjadi kewajiban dari Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I untuk membuktikan dalli gugatan Rekonsensinya

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara perlu dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan dari Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I, ternyata posisi Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I adalah sama dengan Tergugat Dalam Rekonsensi/ Turut Tergugat semula Pembanding II dimana didalam Konpensi sama – sama berposisi sebagai Tergugat I dan Turut Tergugat yang berlawanan dengan Penggugat Lam Ting Sing Philip, sehingga berada pada posisi Tergugat

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I tidak dapat mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat Dalam Rekonsensi/ Turut Tergugat semula Pembanding II, namun demikian apabila merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan tersendiri

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi semula Pembanding I haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Onvankelij verklaark )

Dalam Konpensi dan Rekonsensi

Halaman 70 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



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

Memperhatikan ketentuan dalam R.Bg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Menyatakan permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat dapat diterima ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 604/Pdt.Bth/2020/PN Mdn tanggal 15 Juni 2021, yang dimohonkan banding;

**MENGADILI SENDIRI**

**Dalam Kompensi**

**Dalam Provisi**

- Menolak Tuntutan Provisi Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat untuk seluruhnya

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya

**Dalam Rekonpensi**

- Menyatakan gugatan Rekonpensi Penggugat I dalam rekonpensi/ Tergugat I dalam Kompensi semula Pembanding I tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijik verklaark )

**Dalam Kompensi dan Rekonpensi**

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (serratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin tanggal 5 Nopember 2021 oleh LINTON SIRAIT, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, ELYTA RAS GINTING, SH, LLM dan PURWONO EDI SANTOSA, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor

Halaman 71 dari 71 Halaman Putusan Nomor 378/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

378/Pdt. Bth/2021/PT Mdn tanggal 21 September 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 29 Nopember 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh HAMONANGAN RAMBE, SH, MH sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ELYTA RAS SINTING, SH, LLM

LINTON SIRAIT, SH, MH

PURWONO EDI SANTOSA, SH, MH,

Panitera Pengganti,

HAMONANGAN RAMBE, SH, MH

#### Perincian biaya:

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Materai .....     | Rp 10.000,00  |
| 2. Redaksi.....      | Rp 10.000,00  |
| 3. Pemberkasan ..... | Rp 130.000,00 |
| <hr/>                |               |
| Jumlah .....         | Rp 150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)