



PUTUSAN

Nomor 344/Pdt/2021/PTMDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LIE CHENG LIONG, laki-laki, lahir di Medan, 27 Agustus 1972, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tinggal di Deli Serdang, Komplek Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei tuan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sukiran,SH.M.Kn, Leden Simangunsong,SH, Panca Indra Yusani,SH.MH, Erik Wijayatama,SH**, Advokat pada Kantor Hukum Jasatama, beralamat di Jalan Bilal No.39 F Kelurahan Pulo Brayon Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: W2.U4/395/HK/00/VI/2021 tanggal 2 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

LAWAN

1. EFENDI INDRA laki-laki, lahir di Medan, 05 Nopember 1963, kewarganegaraan Indonesia, agama Budha, pekerjaan Karyawan Swasta, tinggal di Medan, Jalan Jemadi Permai No. 20, Kel. Pulo Brayon Darat II, Kecamatan Medan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BOYKE HUTAHAEAN,S.H., M.H. dan BONY EVANS HUTAHAEAN, S.H.**, Advokat Penasehat Hukum, berkantor di **Medan, Jalan Guru Sinumba Raya No. 100**, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: W2.U4/480/HK/00/VII/2021 tanggal 5 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

2. PT. KURNIA SAMPALI ASRI, berkedudukan di Medan Jalan Cemara

Halaman 1 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Boulevard No. 132, Perumahan Cemara Asri, Kelurahan Pulo Brayan Darat II, Kecamatan Medan Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

3. **PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA UTARA Cq KEPALA PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG**, beralamat di Jalan Karya Utama, Perbarakan, Kecamatan Pagar Merbau, Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN tanggal 30 Agustus 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN tanggal 06 September 2021 tentang Penggantian Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Surat Penunjukkan Panitera Pengganti Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN tanggal 30 Agustus 2021;
4. Berkas perkara dan berikut putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lpb., tanggal 29 April 2021, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 21 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 21 Desember 2020 dalam Register Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lpb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal **05 Agustus 2004** yang lalu, **Penggugat** berkeinginan untuk membeli satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri yang dikelola oleh PT. Kurnia Sampali Asri (**ic. Turut Tergugat 1**), tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter

Halaman 2 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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)



persegi) dengan harga sebesar **Rp. 278.000.000,-(dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah).**

2. Bahwa terhadap pembelian rumah tersebut, Penggugat telah menghubungi salah satu marketing dari Perumahan tersebut dan sepakat untuk melakukan pembelian satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri yang dikelola oleh PT. Kurnia Sampali Asri (**ic. Turut Tergugat 1**) tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 278.000.000,-(dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan cara cicilan selama 1 (satu) tahun.
3. Bahwa untuk pelaksanaan pembelian rumah tersebut, Penggugat berencana memakai nama Tergugat di dalam pembelian satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri yang dikelola oleh PT. Kurnia Sampali Asri (**ic. Turut Tergugat 1**) tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi).
4. Bahwa oleh karena itu, Penggugat menghubungi Tergugat yang merupakan adik ipar Penggugat sekaligus merupakan pekerja di Toko Penggugat dan Penggugat memberitahukan niatnya untuk membeli satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri yang dikelola oleh PT. Kurnia Sampali Asri tepatnya (**ic. Turut Tergugat 1**) di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 278.000.000,-(dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan memakai nama Tergugat di dalam pembelian dan pensertifikatan rumah tersebut setelah lunas.
5. Bahwa atas hal tersebut, Tergugat menyetujuinya dan Tergugat meminta tolong kepada Penggugat untuk dapat tinggal di rumah tersebut apabila sudah selesai di bangun oleh pengembang sampai dengan telah selesainya cicilan rumah tersebut dan Penggugat Menyetujuinya.
6. Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat atas pembelian satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri yang dikelola oleh PT. Kurnia Sampali Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 278.000.000,-(dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) memakai nama Tergugat, maka Penggugat pada tanggal **25 Oktober 2004** yang lalu menghubungi Pengembang Perumahan dan antara Penggugat

Halaman 3 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



dengan Pengembang yakni PT. Kurnia Sampali Asri (ic. Turut Tergugat 1) sepakat harga rumah tersebut sebesar Rp. 278.000.000,-(dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan cara cicilan selama 1 tahun dengan Uang Muka (DP) sebesar Rp. 158.000.000,-(seratus lima puluh delapan juta rupiah) dengan masa cicilan 12 bulan dengan tiap bulan sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).

7. Bahwa untuk menindaklanjuti pembelian rumah tersebut yang memakai nama Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Pengembang Perumahan dengan memberikan **13 (tiga belas) Bilyet Giro** atas nama Penggugat kepada Pengembang Perumahan sbb :

- a. Tanggal 25 Oktober 2004 Bilyet Giro No. 0.200.051 DP Rp. 158.000.000,(seratus lima puluh delapan juta rupiah).
- b. Tanggal 25 Nopember 2004 Bilyet Giro No. 0.200.052 CICILAN 1 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- c. Tanggal 27 Desember 2004 Bilyet Giro No. 0.200.053 CICILAN 2 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- d. Tanggal 25 Januari 2005 Bilyet Giro No. 0.200.054 CICILAN 3 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- e. Tanggal 25 Februari 2005 Bilyet Giro No. 0.200.055 CICILAN 4 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- f. Tanggal 28 Maret 2005 Bilyet Giro No. 0.200.056 CICILAN 5 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- g. Tanggal 25 April 2005 Bilyet Giro No. 0.200.057 CICILAN 6 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- h. Tanggal 25 Mei 2005 Bilyet Giro No. 0.200.058 CICILAN 7 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- i. Tanggal 27 Juni 2005 Bilyet Giro No. 0.200.059 CICILAN 8 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- j. Tanggal 25 Juli 2005 Bilyet Giro No. 0.200.060 CICILAN 9 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- k. Tanggal 25 Agustus 2005 Bilyet Giro No. 0.200.061 CICILAN 10 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- l. Tanggal 26 September 2005 Bilyet Giro No. 0.200.062 CICILAN 11 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- m. Tanggal 25 Oktober 2005 Bilyet Giro No. 0.200.063 CICILAN 12 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).

8. Bahwa terhadap Bilyet Giro Penggugat tersebut, Pengembang Perumahan yakni PT. Kurnia Sampali Asri (**ic. Turut Tergugat 1**) telah menerima dan



setiap bulan telah di cleringkan dan telah di potong pada rekening penggugat.

9. Bahwa setelah adanya kesepakatan pembelian rumah tersebut yang memakai nama Tergugat, Penggugat telah melakukan Penambahan bentuk Bangunan (Rehab bangunan) rumah tersebut dengan memakai uang Penggugat dan menyuruh konsultan bangunan interior untuk melakukan pemasangan partisi partisi bangunan rumah tersebut.
10. Bahwa setelah rumah tersebut selesai di rehab oleh Penggugat dan Tergugat atas izin Penggugat menempati di rumah tersebut sampai dengan selesainya cicilan rumah tersebut yang dibayarkan oleh Penggugat.
11. Bahwa setelah berakhirnya cicilan rumah tersebut, pada tanggal **28 Desember 2005** dan atas adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dalam membeli rumah tersebut memakai nama Tergugat, Penggugat menghubungi Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli atas pembelian satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) (tanah terperkara) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali dengan batas batas sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A
12. Bahwa setelah adanya penandatanganan akta jual beli atas rumah tersebut, sebagai prosedur administrasi kantor pengembang, Pengembang (**ic. Turut Tergugat 1**) telah menyerahkan kepada Tergugat dan Tergugat telah menyerahkan kepada Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161/Sampali tanggal 27 September 2004 atas nama yang disepakati antara Penggugat dengan tergugat yakni ke atas nama Tergugat (ic. Lie Cheng Liong) dan atas sertipikat tersebut dipegang oleh Penggugat.
13. Bahwa jelas oleh karena adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat atas pembelian satu bidang tanah yang dibeli memakai uang Penggugat yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161/Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali dengan batas batas sbb :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A

Dibeli dari uang Penggugat dengan memakai nama Tergugat maka patut menurut hukum satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali dengan batas batas sbb :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A

Adalah sah menurut hukum milik dari Penggugat.

14. Bahwa dikarenakan tanah dan bangunan tersebut di beli memakai uang Penggugat patut dan beralasan kiranya menurut hukum Penggugat adalah satu satunya pemilik sah secara hukum atas satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali dengan batas batas sbb :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A

Halaman 6 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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

15. Bahwa setelah rumah tersebut selesai dibayar oleh Penggugat, Tergugat atas persetujuan Penggugat masih diberikan kesempatan untuk tinggal di rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut.
16. Bahwa akan tetapi pada **awal tahun 2013** yang lalu, Penggugat memberitahukan kepada Tergugat untuk dapat menandatangani surat surat pada pejabat pembuat akta tanah guna melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No, 3161 / Sampali tertanggal 28 September 2004 ke atas nama Penggugat pada kantor Turut Tergugat 2, namun Tergugat menghindar dan tidak mau melakukan balik nama ke nama Penggugat dan mengatakan sebaliknya kepada Penggugat bahwasanya rumah yang ditempati Tergugat yang terletak di Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004 adalah milik dari Tergugat.
17. Bahwa atas sikap dan tindakan Tergugat tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat terjadi perselisihan dimana rumah yang di beli memakai uang Penggugat seharusnya milik dari Penggugat namun Tergugat menyangkalnya.
18. Bahwa oleh karena adanya perselisihan tersebut, Penggugat memberitahukan kepada Tergugat untuk dapat meninggalkan rumah yang dibeli oleh Penggugat yang memakai nama Tergugat tersebut, namun Tergugat menghindarkannya.
19. Bahwa setelah lebih kurang **7 (tujuh) tahun sejak Tahun 2013** Penggugat meminta agar Tergugat menandatangani surat surat di hadapan pejabat yang berwenang untuk proses balik nama ke nama Penggugat, namun Tergugat menghindarkannya, pada tanggal 25 Juni 2020, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memberikan peringatan/somasi yang pertama kepada **TERGUGAT untuk dapat Tergugat meninggalkan rumah tersebut**, akan tetapi tidak digubris sama sekali oleh **TERGUGAT**.
20. Bahwa selanjutnya pada tanggal **29 Juni 2020** dan tanggal **03 Juli 2020**, Penggugat kembali memberikan somasi yang kedua dan ketiga kepada **TERGUGAT** untuk dapat meninggalkan rumah tersebut, namun tetap tidak ada itikad baik dari **TERGUGAT** untuk menyerahkan tanah dan bangunan *aquo* kepada Penggugat, bahkan **TERGUGAT** menyerang balik kepada Penggugat dengan mengakui tanah dan bangunan yang ditempati adalah milik **TERGUGAT**.

Halaman 7 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



21. Bahwa penguasaan tanah dan bangunan (objek perkara) yang sumber kepemilikan pembelian rumah tersebut berasal dari Penggugat dan sepatutnya Penggugat adalah merupakan pemilik atas rumah tersebut dan Penggugat sudah beberapa kali mengur tergugat untuk dapat meninggalkan rumah tersebut namun oleh **TERGUGAT** menghindakkannya dan mengaku sebagai pemilik, maka sikap dan tindakan Tergugat yang mengusahai tanah dan bangunan terperkara merupakan suatu **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian pada diri **PENGGUGAT**.
22. Bahwa oleh karena tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai tanah dan bangunan terperkara tanpa seizin Penggugat, maka **PENGGUGAT** menuntut agar Tergugat maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari tergugat, dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan terperkara dalam keadaan kosong kedalam penguasaan penggugat".
23. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, maka patut dan kiranya menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memerintahkan Turut Tergugat 2 Mencoret / Menghapus nama Tergugat dalam daftar buku tanah atas satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali.
24. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik satu satunya atas satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, maka patut dan kiranya menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk membaliknamakan nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang



diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali dari nama Tergugat ke nama Penggugat.

25. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.*" Dengan demikian, terhadap **TERGUGAT** dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada **PENGGUGAT** karena **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi diri **PENGGUGAT**.
26. Bahwa tindakan **TERGUGAT** yang menguasai tanah *quo* tanpa dasar hukum yang sah semenjak tahun 2013 hingga saat ini sangat merugikan **PENGGUGAT** baik secara materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan imateriil/moril yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan; karenanya wajar bila **PENGGUGAT** menuntut ganti rugi kepada **TERGUGAT** dengan perincian:
- Kerugian Materiil :**
- Bahwa Penggugat sejak tahun 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan, telah kehilangan hak menikmati dari tanah tersebut dan apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak ketiga dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah), maka Penggugat telah mengalami kerugian atas kehilangan hak menikmati dari tanah tersebut sebesar **Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah)**, dengan rincian (Rp. 40.000.000,- x 7 Tahun = Rp. 280.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah).
- Kerugian Moril :**
- Bahwa Penggugat telah kehilangan harkat dan martabat di mata masyarakat, dan apabila harkat dan martabat tersebut dinilai dengan uang, maka setara dengan **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**.
27. Bahwa oleh karena penggugat telah terbukti mengalami kerugian materi maupun kerugian moril, maka patut dan kiranya menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar kepada penggugat kerugian materiil dan kerugian moril **sebesar Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)**.
28. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah **TERGUGAT** menghindari dari tanggung jawab gugatan ini, maka **PENGGUGAT** mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan milik **TERGUGAT yang akan ditunjuk kemudian**.

Halaman 9 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



29. Bahwa untuk menjamin agar tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** tidak dijual oleh **TERGUGAT** kepada pihak lain, maka **PENGGUGAT** mohon agar dilakukan “Sita penjagaan (*revindicatoir beslag*) atas tanah terperkara yang terletak di satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali.
30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka wajar jika para penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A menghukum Tergugat ataupun pihak ketiga yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar denda atau uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) per harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini.
31. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Tergugat dan Turut Tergugat 2 dan Turut Tergugat 1 Tunduk dan patuh dalam putusan ini.
32. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, *Verzet* maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).
33. Bahwa oleh karena Tergugat merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar apabila tergugat dihukum untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian- uraian tersebut diatas, mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A, agar berkenan memanggil para pihak-pihak yang berperkara untuk hadir disuatu persidangan yang telah ditentukan untuk itu, serta mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Provisi :

1. Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan aktifitas apapun / Tinggal di rumah di atas tanah yang menjadi objek perkara ini, sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

Halaman 10 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan putusan provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad).

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoirbeslaag) dan sita penjagaan (revindicatoir beslaag) yang telah dimohonkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan secara hukum, Penggugat adalah pemilik atas satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali dengan batas batas sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A
4. Menyatakan secara hukum TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum TERGUGAT maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari tergugat, untuk menyerahkan tanah dan bangunan terperkara dalam keadaan kosong kedalam penguasaan penggugat.
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil dan imateriil / Moril kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 780.000.000,- (Tujuh Ratus delapan puluh juta rupiah), dengan perincian:
 - Ganti rugi Materiil Rp. 280.000.000,00
 - Ganti rugi Imateriil Rp. 500.000.000,00
7. Memerintahkan Turut Tergugat 2 Mencoret / Menghapus nama Tergugat dalam daftar buku tanah atas satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali.
8. Memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk membalik namakan nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 tertanggal 27 September 2004, sebagaimana

Halaman 11 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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

yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali dari nama Tergugat ke nama Penggugat

9. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk tunduk dan taat pada putusan ini.
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Vorraad*).
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **PENGGUGAT** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pembanding semula Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa **Tergugat menolak** seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara a quo baik Posita maupun Petitum, kecuali yang diakui sah oleh Tergugat dalam pokok perkara.
2. Bahwa **tidak benar seluruh dalil Gugatan Penggugat**, sebab **faktanya** tanah dan bangunan objek perkara yang terletak di Komplek Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B adalah **milik Tergugat** sebagaimana dimaksud dalam Surat Ukur tanggal 27-09-2004 Nomor : 1889/Sampali/2004 seluas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) Jo. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong (ic. Tergugat)**;
3. Bahwa **tidak benar dalil Gugatan Penggugat** yang menyatakan rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan meminjam nama Tergugat, **sebab faktanya tanah dan bangunan objek perkara tersebut dibeli oleh Tergugat dari pengembang** yakni PT. Kurnia Sampali Asri (ic. Turut Tergugat I) berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 995/2005** tanggal 28 Desember 2005 yang dibuat dihadapan INGGRID SAROINSONG, SH., PPAT di Deli Serdang dengan **harga Rp. 70.347.000,- (tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)**;
4. Bahwa **secara hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali** tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong

Halaman 12 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Jo. Surat Ukur tanggal 27-09-2004 Nomor : 1889/Sampali/2004 seluas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) **Jo. Akta Jual Beli Nomor : 995/2005** tanggal 28 Desember 2005 yang dibuat dihadapan INGGRID SAROINSONG, SH., PPAT di Deli Serdang adalah merupakan bukti surat atau akta yang sah diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk itu sehingga telah memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yang nilai pembuktiannya sempurna dan mengikat serta berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan bukti lain, oleh karenanya apa yang menjadi isi dari surat atau akta tersebut adalah merupakan peristiwa hukum yang harus diakui pula secara hukum karena didalam hukum pertanahan telah diatur bahwa bukti yang paling sempurna tentang sesuatu hak atas tanah dan atau bangunan adalah sertipikat;

5. Bahwa ketentuan **Pasal 32 Ayat (1 dan 2)** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**, menyatakan :

1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang **berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya**, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima tahun) sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

6. Bahwa **tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada angka (1), (2), (4), (6) dan (7)** yang menyatakan membeli tanah dan bangunan objek perkara sebesar Rp. 278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), sebab faktanya harga pembelian tanah dan bangunan objek perkara adalah sebesar Rp. 70.347.000,- (tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dan **seandainya (quod non) Penggugat ada membeli rumah dari PT. Kurnia Sampali Asri maka pembelian itu bukanlah pembelian tanah dan bangunan objek perkara karena harga**

Halaman 13 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



pembelian tanah dan bangunan objek perkara adalah sebesar Rp. 70.347.000,- (tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

7. Bahwa **tidak benar** dalil Gugatan Penggugat pada **angka (5) dan (10)** yang menyatakan Tergugat meminta tolong untuk dapat tinggal dirumah tersebut apabila sudah dibangun oleh Pengembang sampai dengan telah selesainya cicilan rumah tersebut, **sebab secara hukum** keperdataan berdasarkan ketentuan **Pasal 584 KUHPerdara, peralihan hak atas benda tidak bergerak (ic. Tanah dan bangunan objek perkara) terjadi setelah dilakukan penyerahan secara Juridis/Juridische Levering (dibuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT) dan penyerahan secara nyata/feitelijke levering (serah terima Barang) dilakukan**, sehingga tidak mengandung logika hukum apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat meminta menempati rumah objek perkara padahal belum dilakukan penyerahan (levering) dari Pengembang kepada pembeli apalagi pembayaran cicilan belum selesai dan belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli ;
8. Bahwa **faktanya**, setelah penandatanganan **Akta Jual Beli Nomor : 995/2005** tanggal 28 Desember 2005 dan dilakukan **serah-terima tanah dan bangunan objek perkara dari Turut Tergugat-1 kepada Tergugat**, kemudian Tergugat telah menempati rumah objek perkara sampai dengan saat sekarang ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun (selama ± 15 tahun) dan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) atas tanah dan bangunan objek perkara juga dilakukan oleh Tergugat (ic. Lie Cheng Liong) ;
9. Bahwa **tidak benar** dalil Gugatan Penggugat pada **angka (12)**, **sebab tidak mengandung logika hukum** apabila sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Tergugat (ic. Lie Cheng Liong) diserahkan kepada Penggugat, sedangkan secara hukum **Penggugat bukanlah pihak yang berhak** atas tanah dan bangunan objek perkara karena Penggugat bukan pembeli atas tanah dan bangunan objek perkara sebagaimana dimaksud dalam **Akta Jual Beli Nomor : 995/2005** tanggal 28 Desember 2005 ;
10. Bahwa **faktanya** tanda bukti hak atas tanah dan bangunan objek perkara yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 **diserahkan oleh Pengembang (PT. Kurnia Sampali Asri/Turut Tergugat I) kepada Tergugat (ic. Lie Cheng Liong) selaku Pembeli dan pihak yang berhak atas tanah dan bangunan objek**

Halaman 14 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



perkara, dan selama ini Sertipikat tersebut dikuasai dan disimpan oleh Tergugat akan tetapi pada sekitar bulan Juli 2020, Sertipikat tersebut hilang dan atau diambil oleh pihak yang tidak bertanggungjawab, sehingga kemudian Tergugat membuat Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Barang Nomor : SKTLKB/1062/VII/2020/SPK TERPADU tanggal 13 Juli 2020 ;

11. Bahwa **tidak benar** dalil Penggugat pada **angka (13) s/d (28)**, sebab secara hukum tanah dan bangunan tersebut adalah hak dan kepunyaan Tergugat yang telah dibeli dan ditempati oleh Tergugat sejak tahun 2005 s/d sekarang ini (\pm 15 tahun) sehingga harus dipertahankan oleh Tergugat, oleh karenanya cukup alasan hukum Majelis Hakim untuk **menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya**;
12. Bahwa demikian juga dalil posita dan petitum gugatan Penggugat tentang sita jaminan harus ditolak oleh Majelis Hakim sebab tidak sesuai dengan **Pasal 261 ayat (1) Rbg / Pasal 227 ayat (1) HIR sebagaimana telah ditetapkan oleh Yurisprudensi MARI No: 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984** yang menyatakan:

"Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 261 ayat (1) / Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dapat diteruskan."

13. Bahwa oleh karena dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak didasarkan pada alasan yang kuat menurut hukum dan sebaliknya Jawaban Tergugat **didasarkan** kepada bukti-bukti yang autentik berdasarkan ketentuan Pasal 131 Rbg Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Tahun 1991, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo **menolak dalil Gugatan Penggugat tentang Dwangsom dan Putusan serta merta** dan sangat beralasan menurut hukum Majelis Hakim **menolak Posita dan Petitum Gugatan Penggugat untuk seluruhnya**.

III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dr/ Tergugat dk dalam Konpensi juga merupakan dalil-dalil yang digunakan Penggugat dr/ Tergugat dk dalam Rekonpensi sebagai dalil Gugatan Rekonpensi sehingga tidak diulang kembali dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa Penggugat d.r./Tergugat d.k membantah seluruh dalil dari Tergugat d.r./Para Penggugat d.k. yang terdapat didalam Gugatan Konpensi, kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam Gugatan Rekonpensi ini ;

Halaman 15 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa **Penggugat d.r/Tergugat d.k adalah pemilik yang sah** atas sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M² yang terletak di Jalan Lychee No. 8 B, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 Asebagaimana tertuang dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong (ic. Penggugat d.r/Tergugat d.k) Jo. Surat Ukur Nomor : 1889/ Sampali tanggal 27 September 2004;**
4. Bahwa tanah dan bangunan tersebut **diperoleh oleh Penggugat d.r/Tergugat d.k** berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 995/2005** tanggal 28 Desember 2005 antara Lie Cheng Liong (ic. Penggugat d.r/Tergugat d.k) dengan Pengembang PT. Kurnia Sampali Asri yang dibuat dihadapan INGGRID SAROINSONG, SH., PPAT di Deli Serdang dengan **harga Rp. 70.347.000,- (tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);**
5. Bahwa **faktanya**, setelah penandatanganan **Akta Jual Beli Nomor : 995/2005** tanggal 28 Desember 2005 dan dilakukan serah-terima tanah dan bangunan objek perkara dari PT. Kurnia Sampali Asri kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k, kemudian **Penggugat d.r/Tergugat d.k telah menempati rumah objek perkara sampai dengan saat sekarang ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun (selama ± 15 tahun) dan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) atas tanah dan bangunan objek perkara juga dilakukan oleh Penggugat d.r/Tergugat d.k (ic. Lie Cheng Liong);**
6. Bahwa **secara hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali** tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong Jo. **Surat Ukur** tanggal 27-09-2004 Nomor : 1889/Sampali/2004 seluas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) Jo. **Akta Jual Beli Nomor : 995/2005** tanggal 28 Desember 2005 yang dibuat dihadapan INGGRID SAROINSONG, SH., PPAT di Deli Serdang adalah **merupakan bukti surat atau akta yang sah diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk itu** sehingga telah memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yang **nilai**

Halaman 16 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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)



pembuktiannya sempurna dan mengikat serta berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan bukti lain, oleh karenanya apa yang menjadi isi dari surat atau akta tersebut adalah merupakan peristiwa hukum yang harus diakui pula secara hukum karena didalam hukum pertanahan telah diatur bahwa bukti yang paling sempurna tentang sesuatu hak atas tanah dan atau bangunan adalah sertipikat;

14. Bahwa ketentuan Pasal 32 Ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

1) *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima tahun) sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*

7. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka cukup alasan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan Penggugat d.r/Tergugat d.k adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M² yang terletak di Jalan Lychee No. 8 B, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A

sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong (ic. Penggugat d.r/Tergugat d.k) Jo. Surat Ukur Nomor : 1889/ Sampali tanggal 27 September 2004;

Halaman 17 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa **faktanya** setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 **diserahkan oleh Pengembang** (PT. Kurnia Sampali Asri) **kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k (ic. Lie Cheng Liong)**, Sertipikat tersebut telah dikuasai dan disimpan oleh Penggugat d.r/Tergugat d.k, akan tetapi pada **sekitar bulan Juli 2020 Sertipikat tersebut hilang dan atau diambil oleh pihak yang tidak bertanggungjawab, sehingga kemudian Penggugat d.r/Tergugat d.k membuat Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Barang Nomor : SKTLKB/1062/VII/2020/SPK TERPADU tanggal 13 Juli 2020 ;**
9. Bahwa akan tetapi **ternyata Sertipikat Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong (ic. Penggugat d.r/Tergugat d.k) tersebut secara melawan hukum telah diambil oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k** tanpa sepengetahuan dan atau seizin Penggugat d.r/Tergugat d.k selaku pihak yang berhak, hal ini secara tegas **telah diakui oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k pada angka (12) Gugatan Konvensi** dalam perkara a quo, sehingga secara hukum pengakuan tersebut menjadi **“bukti yang sempurna”** berdasarkan ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara yang menyatakan :
“Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”;
10. Bahwa oleh karena Tergugat d.r/Penggugat d.k telah menguasai Sertipikat Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 yang bukan haknya tanpa sepengetahuan dan atau seizin Penggugat d.r/Tergugat d.k selaku pihak yang berhak telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat d.r/Tergugat d.k, maka **patut dan beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara aquo menyatakan Tergugat d.r/Penggugat d.k melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**
11. Bahwa oleh karena Tergugat d.r/Penggugat d.k telah menguasai Sertipikat Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong (ic. Tergugat d.r/Penggugat d.k) secara melawan hukum, maka patut dan beralasan hukum Majelis Hakim **menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk mengembalikan Sertipikat Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k sejak putusan perkara a quo diucapkan ;**

Halaman 18 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



12. Bahwa dikhawatirkan Tergugat d.r/Penggugat d.k tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela untuk mengembalikan Sertipikat Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k sejak putusan perkara a quo diucapkan, maka patut dan cukup alasan hukum Majelis Hakim dalam perkara aquo menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) sebesar **Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan ;**
13. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini dimajukan oleh Penggugat d.r/Tergugat d.k berdasarkan bukti-bukti yang autentik sebagaimana yang disebutkan didalam ketentuan Pasal 285 RBg/165 H.I.R dan telah memenuhi syarat-syarat agar putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding ataupun Kasasi (*uit voerbar bij voorrad*) sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 maka cukup **alasan hukum bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi (uit voerbar bij voorrad)** dan menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar ongkos yang timbul dalam Perkara Perdata ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Penggugat d.r./Tergugat d.k. telah dapat membuktikan bantahannya dalam Konpensi dan Gugatannya dalam Rekonpensi, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim **menolak** Gugatan Konpensi Tergugat d.r./Penggugat d.k dan **mengabulkan** Gugatan Rekonpensi Penggugat d.r./Tergugat d.k dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

I. DALAM KONPENSI

- **Menolak** Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONPENSI

1. **Mengabulkan** Gugatan Rekonpensi Penggugat d.r./Tergugat d.k untuk seluruhnya.
2. **Menyatakan** Tergugat d.r./Penggugat d.k melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. **Menyatakan** Penggugat d.r./Tergugat d.k adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M² yang terletak di Jalan Lychee No. 8 B, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut

Halaman 19 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A

sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong (ic. Penggugat d.r/Tergugat d.k) Jo. Surat Ukur Nomor : 1889/ Sampali tanggal 27 September 2004;

4. **Menghukum** Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk mengembalikan Sertipikat Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k sejak putusan perkara a quo diucapkan ;
5. **Menghukum** Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k dihitung sejak putusan perkara a quo diucapkan.
6. **Menyatakan** putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi (*uit voerbar bij voorrad*).

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar biaya perkara dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Tentang Gugatan Salah Alamat
 - a. Materi gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang apabila dihubungkan dengan Turut Tergugat II adalah **sangat tidak beralasan** ditarik menjadi pihak dalam perkara ini karena di dalam gugatan tersebut sangat begitu jelas bahwa hubungan hukum yang

Halaman 20 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat sebagai pihak yang menguasai atas tanah tersebut;

- b. Bahwa **tidak ada satupun** dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 08-10-1973 yang menyatakan bahwa "*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*" Dengan demikian sudah sepatutnya **dan selayaknya Turut Tergugat II harus dikeluarkan** di dalam perkara ini karena tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat.

3. Tentang Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Contractum*)

- Bahwa dalil Penggugat halaman 2 angka 1 sampai dengan angka 6 menyatakan bahwa perolehan objek perkara *a quo* berada di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri **yang dikelola oleh PT. Kurnia Sampali Asri**;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 4 angka 11 sampai dengan angka 12 menyatakan bahwa pada tanggal 28 Desember 2005 adanya kesepakatan untuk menandatangani **Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** atas pembelian objek perkara *a quo* antara PT. Kurnia Sampali Asri kepada Tergugat;
- Dengan demikian dalam perkara *a quo* terdapat pihak yang menjadi andil dalam peralihan dan pendaftaran atas objek perkara *a quo yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, akan tetapi tidak diikuti sertakan sebagai para pihak. Sehingga dalil gugatan yang diajukan Penggugat **mengandung unsur kurang pihak** dimana masih ada para pihak yang belum diikutsertakan didalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya harusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

4. Tentang Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan / Kepentingan Hukum (Legal Standing)

Bahwa Penggugat bukanlah merupakan Pemegang Hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:3161/Desa Sampali terdaftar atas nama Lie Cheng Liong yang terletak di Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara seluas 90M². Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai Legal Standing.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986 yang amar pertimbangan

Halaman 21 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut: “..... berdasarkan Azas-Azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

5. Tentang Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur)

Bahwa mengutip dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) point 6 (enam) yang berbunyi “Bahwa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat atas pembelian satu bidang tanah...”

Bahwa hal tersebut merupakan pengakuan sempurna dari Penggugat yang memiliki hubungan hukum perikatan yang telah disepakati antara Pihak Penggugat dan Tergugat yang di dalamnya memuat *prestasi* para pihak sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya menyebabkan perikatan tersebut menjadi *wan prestasi*.

Dengan demikian gugatan tersebut terkesan bercampur aduk dengan gugatan wanprestasi sehingga gugatan tidak menjadi jelas termasuk posita dan petitum di dalamnya bertentangan satu sama lain. Hal tersebut secara tegas melanggar tata tertib beracara karena antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi harus diselesaikan tersendiri hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.1875/K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 Jo Putusan Mahkamah Agung No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001. Oleh karena itu, gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat II dalam eksepsi tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangi lagi, mohon untuk dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat dalam persidangan ini kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II dalam jawaban ini;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 2 angka 4 menyatakan: “Bahwa oleh karena itu, Penggugat menghubungi Tergugat yang merupakan adik ipar Penggugat sekaligus merupakan pekerja di Toko Penggugat dan

Halaman 22 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memberitahukan niatnya untuk membeli satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8B seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp. 278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan memakai nama Tergugat di dalam pembelian dan pensertifikatan rumah tersebut”;

- Bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya halaman 3 angka 9 menyatakan: “Bahwa setelah adanya kesepakatan pembelian rumah tersebut yang memakai nama Tergugat, Penggugat telah melakukan penambahan bentuk bangunan (rehab bangunan) rumah tersebut dengan memakai uang Penggugat dan menyuruh konsultan bangunan untuk melakukan rehab rumah tersebut.” ;
 - Bahwa selanjutnya, dalil gugatan Penggugat halaman 4 angka 12 menyatakan kembali: “Bahwa setelah adanya penandatanganan akta jual beli atas rumah tersebut, Pengembang telah menyerahkan kepada Penggugat yang disaksikan Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3161/Sampali tanggal 27 September 2004 atas nama yang disepakati antara Penggugat yang disaksikan oleh Tergugat **Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Tergugat yakni ke atas nama Tergugat (ic. Lie Cheng Liong)** dan atas sertipikat tersebut dipegang oleh Penggugat;
 - Bahwa hal-hal tersebut di atas secara nyata dan tegas, **Sertipikat Hak Guna Bangunan terbit atas nama Lie Cheng Liong (ic. Tergugat)** berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang riwayat perolehan tanah **Lie Cheng Liong (Tergugat)** dapat dijelaskan sebagai berikut:
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3161/Desa Sampali terakhir terdaftar atas nama Lie Cheng Liong (ic. Tergugat) diterbitkan pada tanggal 28 September 2004 seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi);
 - Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3161/Desa Sampali diperoleh Lie Cheng Liong (ic. Tergugat) dari PT. Kurnia Sampali Asri berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 995/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang;
5. Bahwa Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 terakhir terdaftar atas nama Lie Cheng Liong terletak di Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei

Halaman 23 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuan, Kabupaten Deli Serdang seluas 90 M2 dan telah sesuai dengan Tata Cara dan Prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3161/Sampali, oleh karenanya diperoleh kepastian hukum terhadap status bidang tanah tersebut yaitu kepastian subjek, kepastian objek, dan kepastian status hak yang didaftar telah memenuhi prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
7. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3161/Sampali, oleh karenanya diperoleh kepastian hukum terhadap status bidang tanah tersebut yaitu kepastian subjek, kepastian objek, dan kepastian status hak yang didaftar telah memenuhi prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas terkait dengan Petitum Penggugat pada halaman 9 Point 7 dan 8 adalah tuntutan yang tak berdasar karena gugatan Penggugat hanya didasari dengan hubungan keperdataan yang tidak menyebabkan batalnya suatu Sertipikat tanah ataupun peralihannya sebagaimana diatur di dalam, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi lebih lanjut yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat II;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;

Halaman 24 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan putusan Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp., tanggal 29 April 2021, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum, Penggugat adalah pemilik atas satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 / Sampali tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali dengan batas batas sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 A
3. Menyatakan secara hukum TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
4. Menghukum TERGUGAT maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari tergugat, untuk menyerahkan tanah dan bangunan terperkara dalam keadaan kosong kedalam penguasaan penggugat;

Halaman 25 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Turut Tergugat 2 Mencoret / Menghapus nama Tergugat dalam daftar buku tanah atas satu bidang tanah yang di atasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali seluas 90 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali;
6. Memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk membalik namakan nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3161 tertanggal 27 September 2004, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1889/Sampali dari nama Tergugat ke nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Tergugat – Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2. 755.000,-(dua juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp., tanggal 29 April 2021 tersebut, Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan banding pada tanggal 6 Mei 2021 sesuai dengan Akte Banding Akta No.22/2021, permohonan banding mana telah diberitahukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Mei 2021 dengan Delegasi ke Pengadilan Negeri Medan dan telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui Kantor Bupati Deli Serdang pada tanggal 11 Mei 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 11 Mei 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 31 Mei 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 2 Juni 2021, memori banding mana telah diberitahukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Juni 2021

Halaman 26 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Delegasi ke Pengadilan Negeri Medan dan telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 4 Juni 2021 melalui Kantor Bupati Deli Serdang dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 4 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 02 Juli 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 28 Juli 2021, kontra memori banding mana telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 01 September 2021 dan telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 Agustus 2021 melalui Kantor Bupati Deli Serdang dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menyampaikan secara patut dan sah Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 29 April 2021, kepada Pembanding semula Tergugat melalui Delegasi ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 3 Juni 2021, kepada Terbanding semula Penggugat melalui Delegasi ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 10 Mei 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 11 Mei 2021, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 11 Mei 2021, yang isinya memberitahukan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp., tanggal 29 April 2021 yang dimintakan banding tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Pasal 199, 202 Rbg, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 27 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



A. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak tepat mempertimbangkan Alat Bukti Surat Yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding.

1. Bahwa sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka demi hukum Penggugat/Terbanding diwajibkan untuk membuktikan Tergugat/Pembanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan Pertimbangan hukumnya di Halaman 47 ada salinan Putusan, halaman 46 pada putusan yang di upload di Website MARI menyebutkan: Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang berupa foto copy tersebut, Majelis Hakim berpedoman kepada kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa karena judex factie mendasarkan keputusannya atas surat-surat bukti yang terlihat dari foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, judex factie sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah." Dengan demikian terhadap bukti-bukti berupa foto copy adalah bukti-bukti yang tidak sah, oleh karena itu bukti surat **P-2, P-14 dan P-15**, serta bukti surat **T-1 dan T-2**, tidak memiliki nilai pembuktian untuk mendukung dalil gugatan Penggugat dan haruslah dikesampingkan;
3. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tegas dan jelas telah menyampingkan alat Bukti **T-1** yaitu berupa : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 995/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroingsong, S.H./PPAT di Deli Serdang;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya di Halaman 47 menyebutkan : Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat antara lain bukti surat **P-1**, bukti surat **P-3**, bukti surat **P-4**, bukti surat **P-5**, bukti surat **P-6**, bukti surat **P-7**, bukti surat **P-8**, bukti surat **P-9**, bukti surat **P-10** bukti surat **P-11**, bukti surat **P-12**, bukti surat **P-13**, yang keseluruhannya merupakan alas hak Penggugat atas tanah objek perkara ;

Halaman 28 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa alat Bukti surat **P-1** berupa Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3161 tertanggal 28 September 2004;
6. Bahwa dengan membaca dan memperhatikan Alat Bukti **P-1** diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

P E N D A F T A R A N – P E R T A M A

- a) Haka GUNA BANGUNAN No. 3161. Desa/Kel: Sampali. Tgl berakhirnya hak: 24 – 09 – 2023.
- b) NIB : 02. 04.26.09.04876. Letak Tanah.
- c) ASAL HAK : 3 Pemecahan/Pemisahan B.1541.
- d) DASAR PENDAFTARAN -
- e) SURAT UKUR: Tgl. 27- 09 – 2005 No. 1889/Sampali/2004 Luas 90.- M2.
- f) NAMA PEMEGANG HAK. PT. KURNIA SAMPALI ASRI
- g) PEMBUKUAN. LUBUK PAKAM Tgl 28 – 09 – 2004. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Drs. NORMANSJAH, M.Si.
- h) PENERBITAN SERTIPIKAT. LUBUK PAKAM Tgl 28 – 09 – 2004. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Drs. NORMANSJAH, M.Si.
- i) PENUNJUK Lihat D.I. 208 No. 3663-a/1998 Tgl 01-06-1998.

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA.

Pada Kolom Sebab perubahan : JUAL-BELI Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 995/2005 tanggal 28-12-2005 yang dibuat oleh INGRID SAROINSONG, S.H. PPAT Kabupaten Deli Serdang.

Pada Kolom Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208 : 30-01-2006 No. 1400/2006 No. 1163/2006.

Pada Kolom Nama yang berhak dan Pemegang hak lainnya : LIE CHENG LIONG 27-08-1972.

7. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum yang menyampingkan alat Bukti T-1 tersebut tidak tepat/tidak benar, karena jelas dan terang berdasarkan Alat Bukti P-1 yaitu : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3161 tertanggal 28 September 2004 pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada kolom Sebab perubahan DIPEROLEH FAKTA HUKUM: JUAL BELI Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 995/2005 tanggal 28-12-2005 yang dibuat oleh INGRID SAROINSONG, S.H. PPAT Kabupaten Deli Serdang. (ALAT BUKTI T-1);

Halaman 29 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



8. Bahwa seandainya saja Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Konsisten dengan Pertimbangan Hukumnya dan taat kepada Fakta Hukum yang sebenarnya, maka Majelis Hakim tidak menyampingkan Alat Bukti **T-1**, karena tanpa adanya alat Bukti **T-1** ini (sekalipun hanya Fotocopi), maka tidak akan terjadi fakta hukum LIE CHENG LIONG sebagai Pemegang Hak atas **Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3161/Sampali**, yang kemudian diklaim sebagai Haknya Penggugat/Terbanding, jika pun Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dapat menyampingkan alat Bukti **T-1** maka konsekuensinya pun Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama harus menyampingkan alat Bukti **P-1**, jadi menurut Pembanding/Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan alat bukti hanya sesuai dengan selernya ataupun kemauannya semata;
9. Bahwa terhadap alat bukti surat sebagai Fotocopi, Mahkamah Agung pada Putusan Mahkamah Agung No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 memberikan *Kaidah Hukum* : *Suatu surat berupa fotocopi yang diajukan di persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik penggugat maupun tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan "Surat Aslinya" di persidangan, namun oleh karena "fotocopi Surat" tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan, maka fotocopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di persidangan;*
10. Bahwa berdasarkan fakta persidangan terungkap Penggugat/Terbanding menyampaikan Alat Bukti Surat **P-1 yaitu: Fotocopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3161/Sampali** dan berdasarkan Alat Bukti Surat **P-1** terungkap fakta bahwa sebab peralihan Hak Guna Bangunan No.3161/Sampali dari Pemegang Hak **PT.KURNIA SAMPALI ASRI** kepada **LIE CHENG LIONG** berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 995/2005 tanggal 28-12-2005 yang dibuat oleh INGRID SAROINSONG, S.H. PPAT Kabupaten Deli Serdang. (YANG MERUPAKAN ALAT BUKTI T-1).**

B. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Menyampingkan Alat Bukti dan Fakta Hukum Yang Sebenarnya.

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mengabulkan untuk sebagian Gugatan dari Penggugat dengan pertimbangan hukum antara lain sebagaimana termuat pada putusan aquo;

Halaman 30 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum Putusan nya di Halaman 47-48 menyebutkan : Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat **P-1** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3161 tertanggal 28 September 2004, dimana objek tanah perkara yang terletak di Jalan Lychee No.8 B dibeli memakai uang Penggugat dan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan dibuatkan atas nama Tergugat dimana Sertifikat tersebut dari pembelian sampai dengan sekarang dipegang oleh Penggugat, adalah akta dibawah tangan yang merupakan suatu bentuk perjanjian/kesepakatan yang telah disepakati bersama oleh pihak-pihak yang telah membuat dan menandatangani surat-surat tersebut, bukti surat **P-3** berupa Print Out Rekening Koran PANIN BANK Cabang Utama Medan No rekening : A/C 5005032154 A. Efendi Putra dari bulan Oktober 2004 s/d bulan Oktober 2005, dimana Penggugat sudah melakukan Pembayaran Pembelian DP (uang muka) rumah obyek perkara beserta cicilan selama 12 bulan, bukti surat **P-4** berupa Surat Penawaran Pekerjaan perabot Rumah Jalan Lychee No. 8 B, Komplek Cemara Asri Medan tanggal 10 Januari 2006, dimana penawaran pekerjaan perabot rumah objek perkara ditujukan kepada Penggugat tanggal 10 Januari 2006 bukan kepada Tergugat; bukti surat **P-5** berupa Kwitansi Pembayaran Panjar Pekerjaan Pembuatan perabot Rumah tinggal di Jalan Lychee No 8 B, tanggal 16 Januari 2006 dimana Penggugat telah melakukan pembayaran Panjar pekerjaan perabot objek perkara sejak tanggal 16 Januari 2006 , bukti surat **P-6** berupa Pembayaran Cicilan Kedua Pekerjaan Pembuatan perabot Rumah tinggal di Jalan Lychee No 8 B, tanggal 15 maret 2006, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan kedua perabot rumah tangga objek perkara pada tanggal 6 Maret 2006, bukti surat **P-7** berupa Kwitansi Pelunasan Pekerjaan Pembuatan perabot rumah tinggal di jalan Lychee No 8 B, tanggal 7 Juni 2006 dimana dari awal pembelian rumah objek perkara dan pelunasan pembayaran pekerjaan perabot rumah Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan pekerjaan perabot rumah objek perkara tanggal 7 Juni 2006, bukti surat **P-8 s/d P-10** berupa Surat Somatie Penggugat kepada Tergugat selama 3 (tiga) kali untuk mengosongkan rumah objek perkara namun Tergugat tidak mengindahkannya, bukti surat **P- 11** berupa Kwitansi Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah type Pelangi Jalan Lychee No. 8 Kompleks Cemara Asri Medan, tanggal 19 januari 2005 milik Bapak Alexander

Halaman 31 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



dimana rumah milik bapak Alexander yang berada di samping rumah objek perkara yang mana rumah tersebut dibeli seharga Rp.278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), bukti surat **P-12** berupa Kwitansi Pembayaran Pelunasan PPN 10 % atas Pembelian rumah milik Bapak Alexander Jalan Lyche No. 8 No. B 20155, tanggal 19 Januari 2005, dimana harga pembelian rumah sebenarnya berbeda dengan harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) seperti rumah milik Bapak Alexander, bukti surat **P-13** berupa Akta Jual Beli No. 966/2005 tanggal 28 Oktober 2005;

3. Bahwa Tergugat/Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *aquo* diatas yaitu: Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat **P-1** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3161 tertanggal 28 September 2004, dimana objek tanah perkara yang terletak di Jalan Lychee No.8 B dibeli memakai uang Penggugat dan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan dibuatkan atas nama Tergugat dimana Sertifikat tersebut dari pembelian sampai dengan sekarang dipegang oleh Penggugat, adalah akta dibawah tangan yang merupakan suatu bentuk perjanjian/kesepakatan yang telah disepakati bersama oleh pihak-pihak yang telah membuat dan menandatangani surat-surat tersebut;
4. Bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Alat Bukti **P-1** merupakan Akta **dibawah tangan**, padahal jelas dan terang menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan merupakan Akta Otentik sebagai tanda bukti Hak yang dimaksudkan UU Pokok Agraria Tahun 1960, kecuali apabila ada Putusan Hakim yang membuktikan lain. Hal ini sejalan dengan *Kaidah Hukum* Putusan Mahkamah Agung No. 735 K/Sip/1970, tanggal 19 Februari 1972 yaitu: Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 adalah merupakan Akta Otentik sebagai tanda bukti Hak yang dimaksudkan UU Pokok Agraria Tahun 1960, kecuali apabila ada Putusan Hakim yang membuktikan lain, demikian juga berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, Sertipikat Hak Guna Bangunan merupakan Akta Otentik, Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan: *Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menyebutkan bukti **P-1**

Halaman 32 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan Akta dibawah tangan merupakan putusan yang menyampingkan Alat Bukti dan Fakta Hukum yang sebenarnya;

5. Bahwa Tergugat/Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *aquo* diatas yaitu: **bukti surat P - 11 berupa Kwitansi Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah type Pelangi Jalan Lychee No. 8 Kompleks Cemara Asri Medan, tanggal 19 januari 2005 milik Bapak Alexander dimana rumah milik bapak Alexander yang berada di samping rumah objek terperkara yang mana rumah tersebut dibeli seharga Rp.278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), bukti surat P-12 berupa Kwitansi Pembayaran Pelunasan PPN 10 % atas Pembelian rumah milik Bapak Alexander Jalan Lyche No. 8 No. B 20155, tanggal 19 Januari 2005, dimana harga pembelian rumah sebenarnya berbeda dengan harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) seperti rumah milik Bapak Alexander, bukti surat P-13 berupa Akta Jual Beli No. 966/2005 tanggal 28 Oktober 2005;**
6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat/Terbanding yang menyebutkan objek gugatan berupa sebidang tanah yang diatasnya terdapat satu bangunan tempat tinggal di dalam Kompleks Perumahan Cemara Asri tepatnya di **Jalan Lychee No. 8 B** seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) dengan harga sebesar **Rp. 278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);**
7. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya didasarkan kepada alat bukti surat **P-11** berupa Kwitansi Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah type Pelangi **Jalan Lychee No. 8 Kompleks Cemara Asri Medan, tanggal 19 Januari 2005** dan bukti surat **P-12** berupa Kwitansi Pembayaran Pelunasan PPN 10 % atas Pembelian rumah milik Bapak Alexander Jalan Lyche No. 8 No. B 20155, tanggal 19 Januari 2005 maupun bukti surat **P-13** berupa Akta Jual Beli No. 966/2005 tanggal 28 Oktober 2005 milik Bapak Alexander **orang yang bukan pihak dalam perkara ini;**
8. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan sengaja menyampingkan Alat Bukti **T-1** dan Fakta Hukum yang sebenarnya dengan cara mempertimbangkan alat bukti lain yang tidak ada kaitannya dengan perkara ini; jelas dan terang bahwa alat bukti **P-11, P-12 dan P-13 merupakan Alat Bukti atas nama ALEXANDER;**
9. Bahwa demikian juga jika saja Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama konsisten dengan pertimbangan hukumnya dalam menilai alat bukti dan fakta yang terjadi, maka Majelis Hakim akan memperoleh Fakta

Halaman 33 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Hukum bahwa harga tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada alat Bukti T-1 adalah Rp. 70.347.000,- (tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) bukan sebesar Rp. 278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), karena harga sebesar Rp. 278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) untuk unit rumah yang terletak di Jalan Lyche No. 8 Kompleks Cemara Asri Medan;

10. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan Alat Bukti P-3 berupa **Print Out Rekening Koran PANIN BANK Cabang Utama Medan No rekening : A/C 5005032154 A. Efendi Putra dari bulan Oktober 2004 s/d bulan Oktober 2005** sebagai dasar untuk mengklaim bahwa Penggugat/Terbanding lah yang membeli tanah dan bangunan objek sengketa, jika saja Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan benar menilai alat bukti *aquo* maka pada kenyataan yang sebenarnya **Alat Bukti P-3 tersebut tidak dapat membuktikan tentang adanya transaksi jual-beli atas tanah dan bangunan objek perkara, maupun secara jelas dan terang dapat mebuktiikan informasi aliran dana/transfer dana tersebut dari Penggugat yang ditujukan kepada PT. Kurnia Sampali Asri (Turut Tergugat I), untuk itu mohon agar menjadi Perhatian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding untuk memeriksa ataupun menelitinya;**

C. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama didasarkan kepada Kesaksian "*Testimonium de auditu*".

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang termuat pada Putusan Halaman 50 yang menyebutkan: *Menimbang, bahwa keterangan saksi SUFIAN tersebut dikuatkan pula oleh keterangan saksi Alexander sehingga menurut Majelis keterangan saksi SUFIAN dan saksi Saksi ALEXANDER dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan keterangan Saksi SUFIAN maupun ALEXANDER dalam memutus perkara aquo;*
2. Bahwa berdasarkan keterangan saksi SUFIAN sebagaimana termuat pada Putusan halaman 28 yang menyebutkan: *Bahwa saksi mengetahui kalau yang membeli rumah tersebut adalah Penggugat dari cerita Penggugat dimana Penggugat mau beli rumah dan pada saat itu yang datang ke kantor perumahan Penggugat, dan saksi yang mengantar gironya ada 12 lembar;*

Halaman 34 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



3. Bahwa dengan demikian Saksi SUFIAN mengetahui kalau yang membeli rumah tersebut adalah Penggugat dari CERITA Penggugat, maka dengan demikian keterangan saksi SUFIAN yang dikemukakan di persidangan merupakan kesaksian yang diperoleh dari keterangan orang lain (*Testimonium de auditu*);
4. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 803 K/Sip/1970, tanggal 5 Mei 1971. *Kaidah Hukum*: Kesaksian para saksi yang didengarnya dari orang lain *de auditu* tidak perlu dipertimbangkan oleh hakim, sehingga semua keterangan yang diberikan oleh para saksi *de auditu* tersebut, di dalam persidangan bukan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata, hal ini juga paralel dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972. *Kaidah Hukum*: Keterangan "saksi *de auditu*" didalam persidangan perkara perdata di pengadilan, bukan merupakan alat bukti sah, menurut hukum acara perdata.

D. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Bertentangan Antara Satu Pertimbangan Dengan Pertimbangan Yang Lain.

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang termuat pada Putusan halaman 50 alinea ke 4 Majelis Hakim Tingkat Pertama memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut : Menimbang, bahwa pembayaran rumah objek perkara yang terletak di Jalan Lychee No 8 B Desa Sampali Kec. Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dilakukan oleh Penggugat yang mana pembayaran tersebut langsung diserahkan oleh Penggugat kepada Pengembang dimana pembayaran tersebut dilakukan secara mencicil selama 12 (dua belas bulan) dari bulan Oktober 2004 s/d bulan Oktober 2005 (vide bukti **P-3**);
2. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang termuat pada Putusan halaman 50 alinea ke 3, Majelis Hakim Tingkat Pertama memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut: Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi SUFIAN bahwa rumah objek perkara tersebut yang letaknya di Jalan Lychee No 8 B Desa Sampali Kec. Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dibeli oleh Penggugat pada tahun 2004 dan dilakukan **pembayaran pada tahun 2006** namun karena ada kesepakatan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak lain adalah adik iparnya maka rumah objek perkara tersebut dibuat atas nama Lie Cheng Liong di dalam sertifikat rumah objek perkara tersebut (Vide bukti **P-1**);

Halaman 35 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



3. Bahwa berdasarkan kedua pertimbangan hukum yang termuat pada Putusan halaman 50 tersebut, maka diketahui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut saling bertentangan, pertentangan tersebut pada kalimat: dimana pembayaran tersebut dilakukan secara mencicil selama 12 (dua belas bulan) dari bulan Oktober 2004 s/d bulan Oktober 2005 (vide bukti P-3) dengan dibeli oleh Penggugat pada tahun 2004 dan dilakukan pembayaran pada tahun 2006

E. Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Salah Mempertimbangkan Alat Bukti Surat Penggugat/Terbanding.

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama di halaman 50 alinea ke 7 menyebutkan sebagai berikut: *Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat P-4, bukti surat P- 5, bukti surat P-6, bukti surat P-7, bukti surat P-8, bukti surat P-9, bukti surat P- 10 bukti surat P-11, bukti surat P-12, bukti surat P-13 merupakan bukti autentik memiliki nilai pembuktian sempurna, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya maka bukti-bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian untuk mendukung dalil gugatan Penggugat;*
2. Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menilai alat bukti P – 4 sampai dengan alat bukti P – 12 sebagai alat bukti autentik yang sempurna, padahal alat bukti tersebut merupakan alat bukti dibawah tangan, karena tidak dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau pihak lain yang tidak terkait dengan perkara ini;
3. Bahwa oleh karena alat bukti P – 4 sampai dengan alat bukti P – 12 tersebut merupakan akta yang ditandatangani dibawah tangan, dan telah dibantah kebenarannya oleh Tergugat/Pembanding, maka seyogianya untuk kesempurnaan alat bukti tersebut sebagai alat bukti, maka pihak yang tertera menandatangani akta/surat tersebut dihadirkan di persidangan sebagai saksi guna menguatkan akta tersebut;
4. Bahwa oleh karena alat bukti P – 4 sampai dengan alat bukti P – 12 dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 KUHPerdato jo Pasal 286 Rbg dan tidak dikuatkan oleh saksi-saksi yang menandatangani di persidangan, maka akta tersebut merupakan akta dibawah tangan;

Halaman 36 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



5. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menilai alat bukti **P – 4 sampai dengan alat bukti P – 12** sebagai alat bukti autentik yang sempurna merupakan pertimbangan hukum yang salah;

F. Tentang Kekuatan Alat Bukti Surat Otentik.

1. Bahwa alat Bukti **P-1 dan T-1 merupakan Alat Bukti Akta Otentik, yang nilai kekuatan Pembuktiannya (*bewijskracht*) diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara dan Pasal 285 Rbg;**
2. Bahwa nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada Alat Bukti Otentik tersebut adalah:
 - Sempurna (*Volledig bewijskracht*) dan Mengikat (*bindende bewijskracht*), karena alat bukti **P - 1 dan T - 2** yang diajukan telah memenuhi syarat formil dan materiil dan bukti lain yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding merupakan alat bukti dibawah tangan yang tidak dapat melumpuhkan keberadaan alat bukti **P – 1 dan T – 1**, sehingga pada alat bukti **P – 1 dan T – 1** melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;
3. Bahwa dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalam alat bukti **P – 1 dan T – 1**, sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam alat bukti tersebut;
4. **Bahwa kesempurnaan tersebut juga membawa konsekuensi hukum mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan;**
6. Bahwa dengan adanya alat Bukti **P – 1 dan T – 1** tersebut, maka diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat/Pembanding merupakan Pemegang Hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: **3161 Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 995/2005 tanggal 28-12-2005 yang dibuat oleh INGRID SAROINSONG, S.H. PPAT Kabupaten Deli Serdang;**
7. Bahwa oleh karena Tergugat/Pembanding merupakan orang yang berhak terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Cemara Asri Jalan Lychee No. 8 B Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, maka

Halaman 37 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



patut dan berdasarkan hukum segala tuntutan hukum yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding untuk ditolak seluruhnya;

8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Terbanding ditolak untuk seluruhnya, maka patut dan berdasarkan hukum gugatan rekonsensi Penggugat d.r./Tergugat d.k/Pembanding untuk dikabulkan seluruhnya;
9. Bahwa demikian juga dengan Jawaban dan Gugatan Rekonsensi dari Tergugat/Penggugat Rekonsensi/Pembanding mutatis mutandis mohon dimasukkan dalam Memori Banding ini;
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan diatas, maka patut dan berdasarkan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, dan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana Petitum yang telah disampaikan oleh Tergugat/Pembanding pada Jawabannya terdahulu;
11. Bahwa akhirnya Penegakan Hukum lewat Peradilan harus bertitik tolak dari keadilan, yang mengandung Nilai-nilai PERADABAN dan KEMANUSIAAN serta KEPATUTAN, maka setiap penegakan hukum melalui Proses Peradilan pasti menjunjung kebenaran dan keadilan, oleh karenanya Tergugat/Pembanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini nantinya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pembanding semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk berkenan mengadili perkara ini supaya mengambil putusan yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 288/Pdt.G/2020/PN.Lbp, tanggal 29 April 2021 yang dimintakan banding tersebut.

Mengadili Sendiri:

I. DALAM KONPENSI

- **Menolak** Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI

Halaman 38 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



1. **Mengabulkan** Gugatan Rekonpensi Penggugat d.r/Tergugat d.k untuk seluruhnya;
2. **Menyatakan** Tergugat d.r/Penggugat d.k melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. **Menyatakan** Penggugat d.r/Tergugat d.k adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M² yang terletak di Jalan Lychee No. 8 B, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No. 8 A
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No. 8 C
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lychee
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 88 Asebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong (ic. Penggugat d.r/Tergugat d.k) Jo. Surat Ukur Nomor : 1889/ Sampali tanggal 27 September 2004;
4. **Menghukum** Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk mengembalikan Sertipikat Nomor : 3161/Sampali tanggal 28 September 2004 atas nama Lie Cheng Liong kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k sejak putusan perkara a quo diucapkan ;
5. **Menghukum** Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat d.r/Tergugat d.k terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan;
6. **Menyatakan** putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi (*uit voerbar bij voorrad*).

III. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar biaya perkara dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa tentang keberatan-keberatan Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 24 Agustus 2021, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak beralasan hukum dan oleh karena itu keberatan tersebut harus dikesampingkan dan ditolak;

Halaman 39 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat di dalam perkara ini telah diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada hari **Jumat, tanggal 02 Juli 2021** yang lalu sesuai dengan "**Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 288/Pdt.G/2020/PN-Mdn Jo. Akta No. 33/2021 tertanggal 02 Juli 2021**".

Bahwa akan halnya dengan **Memori Banding tertanggal 31 Mei 2021** yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat di dalam perkara ini juga telah diserahkan kepada Terbanding/Penggugat pada hari **Jumat tanggal 02 Juli 2021** yang lalu sesuai dengan "**Relas Penyerahan Memori Banding Nomor 288/Pdt.G/2020/PN-Lbp Jo. Akta No. 22/2021, tertanggal 02 Juli 2021**".

Bahwa oleh karenanya Terbanding/Penggugat telah mengajukan "**Kontra Memori Banding**" ini masih dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditetapkan oleh undang-undang untuk ini, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "**Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat dinyatakan dapat diterima**".

Bahwa selanjutnya Terbanding/Penggugat I akan mengajukan "**tanggapan-tanggapan juridis**" terhadap "**alasan-alasan keberatan banding**" yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat di dalam Memori Bandingnya tertanggal 31 Mei 2021, dalam hal-hal sebagai berikut:

A. Tanggapan juridis terhadap alasan keberatan Pemanding/Tergugat pada huruf A tentang "Putusan majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak tepat mempertimbangkan Alat Bukti Surat yang diajukan oleh Tergugat/Pemanding/Tergugat".

Bahwa pada alasan keberatan Pemanding/Tergugat halaman 4,5,6 point 1s/d poin 10, Pemanding/Tergugat pada pokoknya berkeberatan atas pertimbangan hukum *judex factie* yang mengesampingkan bukti surat T-1 yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan.

Bahwa jelas adanya alasan keberatan banding yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan **alasan keberatan banding yang sangat keliru dan tidak berdasar serta tidak beralasan kiranya menurut hukum khususnya hukum pembuktian.**

Halaman 40 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sudah tepat dan benar majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dalam tingkat pertama yang mengesampingkan bukti bukti yang disampaikan para pihak yang tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan di kesampingkan, hal mana sejalan dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976** yang kaedah hukumnya menyebutkan “**bahwa karena judex factie mendasarkan keputusannya atas surat surat yang terlihat dari foto foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedangkan terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, judex factie sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti bukti yang tidak sah**”.

Bahwa jelas sesuai dengan pendapat jurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut, dan dikaitkan dengan persoalan perkara ini maka Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan perkara ini **didasari atas adanya Kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat dimana Terbanding/Penggugat berkeinginan membeli satu unit rumah di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 278.000.000,-(dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan memakai nama Pembanding/Tergugat dan dengan adanya kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat melakukan pembayaran dengan cicilan kepada Turut Terbanding/Penggugat 1, namun timbul persoalan dimana **setelah rumah tersebut di beli oleh Terbanding/Penggugat dengan memakai nama Pembanding/Tergugat dan setelah lunas dibayarkan oleh Terbanding/Penggugat, berjalannya waktu Pembanding/Tergugat menyangkal pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan menyatakan sebaliknya bahwa rumah tersebut miliknya sehingga timbul persoalan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat sehingga Pembanding/Tergugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan.****

Bahwa dari fakta fakta peristiwa hukum tersebut persoalan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat terletak **pada substansi pembelian rumah tersebut dimana Terbanding/Penggugat telah membuktikan bahwa rumah dalam objek perkara merupakan hasil pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat dari turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1, dibuktikan dengan adanya Bukti surat prin**

Halaman 41 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



out rekening Koran (Vide bukti P- 3) dan keterangan saksi Sufian dan saksi Alexander.

Bahwa sebagaimana fakta yang terungkap di dalam peristiwa perkara ini, telah terbukti secara sah dan meyakinkan adanya bahwa Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan adanya pembelian rumah tersebut di beli oleh Pembanding/Tergugat, akan tetapi bahkan sebaliknya telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa **Terbanding/Penggugat lah sebagai pemilik/pemegang alas hak yang sah atas tanah dan bangunan terperkara dimana Terbanding/Penggugat telah dapat membuktikan pembelian rumah tersebut dilakukan oleh Terbanding/Penggugat yang memakai nama Pembanding/Tergugat.**

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila **“dalil keberatan Pembanding/Tergugat sebagaimana termaktub di dalam memori bandingnya tertanggal 31 Mei 2021 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)”**.

B. Tanggapan juridis terhadap alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada huruf B tentang “Putusan majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang mengesampingkan Alat Bukti dan Fakta Hukum yang sebenarnya.”

Bahwa sesuai dengan alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada halaman 6,7,8,9 Huruf B, point 1 s/d poin 10, Pembanding/Tergugat pada pokoknya mendalilkan *“bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mengesampingkan alat bukti dan fakta hukum yang sebenarnya khususnya tentang bukti P-1 merupakan Akta Otentik dan bukan akta di bawah tangan sebagaimana dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.”*

Bahwa jelas adanya alasan keberatan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan **alasan keberatan banding yang sangat keliru dan tidak berdasar serta tidak beralasan kiranya menurut hukum.**

Bahwa Pembanding/Tergugat keliru dalam menganalisa pertimbangan putusan majelis hakim pengadilan Negeri Tingkat Pertama, **dimana apabila di lihat pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama jelas yang dimaksud dengan akta dibawah tangan bukanlah Bukti P-1** yang sebagaimana yang di dailikan Pembanding/Tergugat dalam memori bandingnya

Halaman 42 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun akan tetapi sebaliknya yang dimaksud dalam akta dibawah tangan dalam amar pertimbangan putusan halaman 47 (empat puluh tujuh) adalah adanya kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat yang mana Terbanding/Penggugat dalam membeli rumah dalam objek perkara memakai nama Pemanding/Tergugat.

Bahwa Jelas adanya kesepakatan yang dilakukan antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat dalam pembelian rumah yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat yang memakai nama Pemanding/Tergugat **adalah merupakan Akta dibawah tangan dan telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata** yakni adanya Kesepakatan (yang mana antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat yang merupakan adik ipar Terbanding/Penggugat sepakat dalam pembelian rumah objek perkara yang di beli oleh Terbanding/Penggugat akan memakai nama Pemanding/Tergugat)), dan adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan (yang mana antara Terbanding/Penggugat dan Pemanding/Tergugat cakap bertindak demi hukum sudah dewasa dan tidak dibawah pengampuhan), dan adanya suatu persoalan tertentu (yakni adanya pembelian rumah (objek perkara) yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat yang memakai nama Pemanding/Tergugat), dan tidak adanya suatu terhalang (pembelian rumah tersebut tidak merupakan yang dilarang oleh undang-undang dan bukan merupakan tindak pidana).

Bahwa suatu kesepakatan atau perjanjian tidaklah harus dibuat secara tertulis, dimana Kesepakatan lisan pun merupakan undang-undang bagi para pihak yang bersepakat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya suatu Perjanjian atau Kesepakatan.

Bahwa yang menjadi persoalan dalam perkara ini adalah **adanya kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat dalam pembelian rumah objek perkara yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat yang memakai nama Pemanding/Tergugat, namun timbul persoalan dimana setelah rumah tersebut di beli oleh Terbanding/Penggugat dengan memakai nama Pemanding/Tergugat dan setelah lunas dibayarkan oleh Terbanding/Penggugat, berjalannya waktu Pemanding/Tergugat menyangkal pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan menyatakan sebaliknya bahwa rumah tersebut miliknya sehingga timbul**

Halaman 43 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



persoalan antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat sehingga Pemanding/Tergugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo telah tepat dan benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang ada dimana Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara aquo telah menguji kebenaran dalil dalil gugatan Penggugat/Terbanding/Penggugat maupun menguji kebenaran dalil bantahan Tergugat/Pemanding/Tergugat, **sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah menemukan fakta-fakta hukum di persidangan.**

Bahwa dalam persoalan perkara ini, majelis hakim pengadilan tingkat pertama, sebelum mengambil suatu keputusan, terlebih dahulu memeriksa dan menganalisa **apakah ada kesepakatan antara Penggugat/Terbanding/Penggugat dengan Tergugat / Pemanding/Tergugat dalam pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat/Penggugat di tempat Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 yang memakai nama Pemanding/Tergugat/Tergugat dalam pembelian rumah tersebut dan jika ada apakah kesepakatan tersebut telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHperdata tentang sahnya suatu perjanjian atau kesepakatan.**

Bahwa untuk mencari kebenaran tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah memeriksa **bukti P-3** berupa prin out rekening Koran yang mana berisikan pembayaran panjar dan cicilan pembelian rumah dalam objek perkara yang dilakukan Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 selaku pengembang perumahan dan telah memeriksa **saksi SUFIAN** yang menyatakan bahwa ada kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat dalam pembelian rumah objek perkara yang dibeli oleh Terbanding/Penggugat memakai nama Pemanding/Tergugat dan saksi juga ada melihat penyerahan 13 giro yang merupakan pembayaran panjar dan cicilan 12 bulan yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan saksi juga ada melihat penyerahan sertifikat rumah dari developer ke Pemanding dan Pemanding/Tergugat menyerahkan kepada Terbanding/Penggugat.

Bahwa selanjutnya untuk mencari kebenaran fakta fakta hukum, siapakah yang sebenarnya yang benar benar melakukan pembelian rumah objek perkara dan jika benar salah satu pihak ada yang membeli dan sudah pasti mengetahui harga sebenarnya pembelian rumah objek perkara pada saat pembelian, maka Majelis Hakim Pengadilan tingkat Pertama memeriksa

Halaman 44 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran harga pembelian yang sebenarnya apakah seharga Rp. 278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding/Penggugat/ Penggugat atau seharga 70.347.000 (tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) sebagaimana yang di dalilkan oleh Pembanding/Tergugat/Tergugat dalam jawabannya.

Bahwa untuk mencari kebenaran kebenaran fakta fakta hukum siapakah yang telah melakukan pembelian rumah objek perkara, majelis hakim telah memeriksa **bukti P-11, P-12 dan bukti P-13** yang mana bukti bukti tersebut merupakan bukti pembelian rumah milik Bapak Alexander yang merupakan jiran objek perkara dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah memeriksa **saksi Bapak Alexander** yang merupakan jiran tetangga objek perkara yang merupakan pemilik rumah samping objek perkara dan menanyakan sejak kapan saudara beli rumah saudara yang terletak samping objek perkara dan apakah saudara pada saat saudara beli rumah saudara tersebut, apakah di atas objek perkara sudah ada yang membeli rumah tersebut dan pada saat saudara beli di kompleks saudara jalan Lichy tersebut, berapa harga rumah yang saksi beli tersebut dan apakah ada harga di harga Rp. 70.347.000,-(tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)? dan oleh saksi telah menyatakan bahwa saksi membeli rumah saksi yang terletak di samping rumah objek perkara sebesar Rp. 270.000.000,-(dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang saksi beli pada tahun 2004 yang lalu dalam keadaan rumah standart yang merupakan type yang sama dengan rumah objek perkara dan pada tahun itu tidak ada harga rumah di sekitar rumah saksi seharga Rp. 70.347.000,-(tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dan pada saat itu harga rumah saksi adalah harga yang paling murah di type terendah dan sama typenya dengan rumah yang merupakan objek perkara dan pada saat saksi beli rumah di samping objek perkara masih belum ada pembelinya, dan pada tahun 2004 saat saksi sudah membeli rumah saksi dan sedang renovasi, saksi bertemu dengan Terbanding/Penggugat/Penggugat dan Terbanding/Penggugat/Penggugat menanyakan rumah objek perkara yang pas disamping rumah saksi beli dan apakah di jual dan bagaimana pembeliannya kepada siapa dan saksi memberitahukan kepada Terbanding/Penggugat/ Penggugat cara pembayarannya dan menyuruh jumpa sama pengembang perumahan dan pada bulan oktober tahun 2005 saksi kembali bertemu dengan Terbanding/Penggugat/Penggugat dan Terbanding/Penggugat menyatakan

Halaman 45 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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)



sudah membeli rumah objek perkara dan Terbanding/Penggugat melihat desain interior rumah saksi seperti bentuk lemari, rak piring, tempat tidur milik saksi dan menanyakan siapa konsultannya untuk dipekerjakan di rumah milik Terbanding/Penggugat/Penggugat dan saksi memberitahukan konsultan rumah tersebut adalah Ibu Dewi dan memberikan no. handphone nya.

Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum yang terungkap di persidangan dan berdasarkan **bukti P-3** dan dikaitkan dengan saksi **SUFIAN dan Saksi ALEXANDER** dan diperkuat dengan **bukti P-4,P-5,P-6,P-7** terungkap **fakta hukum bahwa yang sebenarnya yang melakukan pembelian adalah Terbanding/Penggugat/Penggugat dan bukanlah Pembanding/Tergugat/Tergugat, namun Pembanding/Tergugat/Tergugat hanyalah dipakai pinjam nama dalam pembelian rumah objek perkara sebagaimana aadanya kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat.**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan adanya bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidaklah mengesampingkan alat-alat bukti dalam menemukan Fakta-Fakta Hukum melainkan telah mencari kebenaran alat-alat bukti yang diajukan dan dikaitkan dengan satu alat bukti dengan bukti lain berupa saksi sehingga menemukan Fakta fakata Hukum yang sebenarnya sehingga dalil dalil keberatan Pembanding/Tergugat dalam alasan memori bandingnya yang diajukan di dalam perkara ini sangat tidak berdasar dan tidak beralasan kiranya menurut hukum, oleh karenanya maka patut dan beralasan serta berdasar kiranya menurut hukum untuk **ditolak seluruhnya.**

C. Tanggapan juridis terhadap alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada huruf C tentang "Putusan majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama didasarkan kepada kesaksian Testimonium de auditu"

Bahwa sesuai dengan alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada halaman 9 point 1 s/d poin 5, Pembanding/Tergugat pada pokoknya mendalilkan "*bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam memutus perkara didasarkan pada kesaksian Testimonium de auditu yakni keterangan saksi SUFIAN*)

Bahwa jelas adanya alasan keberatan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan **alasan keberatan banding yang sangat keliru dan tidak berdasar serta tidak beralasan kiranya menurut hukum.**

Bahwa Pembanding/Tergugat keliru dalam menganalisa keterangan **saksi SUFIAN** didalam putusan majelis hakim pengadilan Negeri Tingkat Pertama,

Halaman 46 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana apabila di lihat keterangannya jelas **saksi Sufian melihat langsung dan mendengar langsung** atas penyerahan 12 giro yang diserahkan langsung oleh saksi kepada Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1, yang mana giro giro yang saksi serahkan tersebut berasal dari Terbanding/Penggugat atas pembelian rumah objek perkara yang memakai nama Pemanding/Tergugat.

Bahwa saksi Sufian adalah merupakan supir Terbanding/Penggugat dimana sebelum penyerahan giro pembelian rumah objek perkara yang akan dilakukan oleh Terbanding/Penggugat, Terbanding/Penggugat ada terlebih dahulu menyatakan bahwa Terbanding/Penggugat ada membeli rumah objek perkara yang memakai nama Pemanding/Tergugat dan ketika di kantor Pengembang, saksi ada melihat dan mendengar langsung pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dengan saksi di suruh menyerahkan giro pembelian rumah tersebut.

Bahwa selanjutnya ketika lunas pembelian rumah objek perkara yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat, Saksi Sufian dalam keterangannya menyatakan bahwa saksi juga ada melihat langsung penyerahan Sertifikat rumah objek perkara dari develover kepada Pemanding/Tergugat dan Pemanding/Tergugat menyerahkan kepada Terbanding/Penggugat di hari yang sama dan waktu yang sama dimana diserahkan dari Pemanding/Tergugat ke Terbanding/Penggugat sertifikat objek perkara dikarenakan adanya kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat dalam pembelian rumah objek perkara yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat memakai nama Pemanding/Tergugat dan jelas kesaksian Saksi Sufian bukanlah kesaksian Testimium de auditu sebagaimana yang didalilkan oleh Pemanding/Tergugat dalam memori bandingannya.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila **"dalil keberatan Pemanding/Tergugat sebagaimana termaktub di dalam memori bandingnya tertanggal 31 Mei 2021 ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)"**.

D. Tanggapan yuridis terhadap alasan keberatan Pemanding/Tergugat pada huruf D tentang "Pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama bertentangan antara satu pertimbangan dengan pertimbangan yang lain."

Halaman 47 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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

Bahwa sesuai dengan alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada halaman 10 huruf D point 1 s/d poin 3, Pembanding/Tergugat pada pokoknya mendalilkan "bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam memutus perkara didasarkan pada pertimbangan yang bertentangan antara satu dengan yang lain".

Bahwa jelas adanya alasan keberatan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan **alasan keberatan banding yang sangat keliru dan tidak berdasar serta tidak beralasan kiranya menurut hukum.**

Bahwa Pembanding/Tergugat keliru dalam menganalisa pertimbangan putusan majelis hakim tingkat pertama, dimana Pembanding/Tergugat dalam menganalisa pertimbangan putusan hanya sepenggal tanpa mengkaitkan pertimbangan satu dengan yang lain.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidaklah ada pertimbangan satu bertentangan dengan pertimbangan yang lain, **namun sebaliknya majelis hakim dalam membuat suatu keputusan didasari atas adanya serangkaian pertimbangan pertimbangan yang saling berkaitan yang di ambil dari fakta fakta hukum yang terungkap di persidangan.**

Bahwa jelas Terbanding/Penggugat membeli rumah objek terperkara yang memakai nama Pembanding/Tergugat dilakukan pembayaran secara cicilan dengan memberikan **13 (tiga belas) Bilyet Giro** atas nama **Terbanding/Penggugat/Penggugat** kepada Pengembang Perumahan (Turut Terbanding 1/Turut Tergugat1) dengan rincian sebagai berikut :

- a. **Tanggal 25 Oktober 2004 Bilyet Giro No. 0.200.051 DP Rp. 158.000.000,(seratus lima puluh delapan juta rupiah).**
- b. **Tanggal 25 Nopember 2004 Bilyet Giro No. 0.200.052 CICILAN 1 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).**
- c. **Tanggal 27 Desember 2004 Bilyet Giro No. 0.200.053 CICILAN 2 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).**
- d. **Tanggal 25 Januari 2005 Bilyet Giro No. 0.200.054 CICILAN 3 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).**
- e. **Tanggal 25 Februari 2005 Bilyet Giro No. 0.200.055 CICILAN 4 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).**

Halaman 48 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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. Tanggal 28 Maret 2005 Bilyet Giro No. 0.200.056
CICILAN 5 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- g. Tanggal 25 April 2005 Bilyet Giro No. 0.200.057
CICILAN 6 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- h. Tanggal 25 Mei 2005 Bilyet Giro No. 0.200.058
CICILAN 7 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- i. Tanggal 27 Juni 2005 Bilyet Giro No. 0.200.059
CICILAN 8 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- j. Tanggal 25 Juli 2005 Bilyet Giro No. 0.200.060
CICILAN 9 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- k. Tanggal 25 Agustus 2005 Bilyet Giro No. 0.200.061
CICILAN 10 Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- Tanggal 26 September 2005 Bilyet Giro No. 0.200.062 CICILAN 11
Rp. 10.000.000,(sepuluh juta rupiah).
- Tanggal 25 Oktober 2005 Bilyet Giro No. 0.200.063 CICILAN 12 Rp.
10.000.000,(sepuluh juta rupiah).

Bahwa terhadap pembelian rumah tersebut dan setelah lunas, pada tahun 2006 Terbanding/Penggugat melakukan pembayaran atas pengerjaan penambahan renovasi rumah objek perkara sebagaimana bukti P-5,P-6,dan P-7, sehingga tidaklah benar dalil Pembanding/Tergugat yang menyatakan ada pertimbangan yang saling bertentangan sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding/Tergugat dalam memori bandingnya.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "**dalil keberatan Pembanding/Tergugat sebagaimana termaktub di dalam memori bandingnya tertanggal 31 Mei 2021 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**".

E. Tanggapan juridis terhadap alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada huruf E tentang "Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah mempertimbangkan alat bukti surat Penggugat/Terbanding/Penggugat"

Bahwa sesuai dengan alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada halaman 10 Huruf E point 1 s/d poin 5, Pembanding/Tergugat pada pokoknya mendalilkan "*bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah salah mempertimbangkan alat bukti surat Penggugat/Terbanding/Penggugat*".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jelas adanya alasan keberatan banding yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan **alasan keberatan banding yang sangat keliru dan tidak berdasar serta tidak beralasan kiranya menurut hukum.**

Bahwa Pemanding/Tergugat keliru dan tidak mengerti **perbedaan** antara **bukti outhentik** dan **surat otentik** sehingga Pemanding/Tergugat dalam menganalisa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tentang arti bukti autentik sebagaimana yang di dalam pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat Pertama dipersamakan dengan arti Surat Otentik, sehingga menimbulkan salah pemahaman hukum.

Bahwa **arti bukti outhentik** sebagaimana dalam pertimbangan putusan majelis hakim tingkat pertama **tidaklah sama pengertiannya dengan pengertian surat otentik sebagaimana yang didalilkan oleh Pemanding/Tergugat dalam memori bandingnya.**

Bahwa menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)** pengertian "**Bukti**" adalah "*sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa dan pengertian*" "**Authentic**" menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)** adalah "*asli dan dapat dipercaya*".

Bahwa dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian **bukti authentic adalah bukti yang menerangkan kebenaran suatu peristiwa yang dapat dipercaya / asli**, sedangkan **Surat Otentik** adalah "*surat yang dikeluarkan oleh pejabat umum*", sehingga dari kedua kalimat tersebut (bukti authentic dengan surat otentik) memiliki perbedaan arti.

Bahwa jelas pertimbangan Majelis Hakim pengadilan tingkat Pertama yang menyatakan bahwa **bukti P-4,P-5,P-6,P-7,P-8,P-9,P-10,,P-11,,P-12,P-13** merupakan bukti authentic sebagaimana dalam pertimbangan putusan adalah **diartikan sebagai bukti yang menerangkan kebenaran suatu peristiwa yang dapat dipercaya dan bukan surat otentik sebagaimana yang di artikan oleh Pemanding/Tergugat dalam memorinya.**

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "**dalil keberatan Pemanding/Tergugat sebagaimana termaktub di dalam memori bandingnya tertanggal 31 Mei 2021 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**".

F. Tanggapan juridis terhadap alasan keberatan Pemanding/Tergugat pada huruf F tentang "Kekuatan Alat Bukti Surat Otentik"

Halaman 50 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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

Bahwa sesuai dengan alasan keberatan Pembanding/Tergugat pada halaman 11 Huruf F point 1 s/d poin 7, Pembanding/Tergugat pada pokoknya mendalilkan "Kekuatan Alat Bukti Surat Otentik".

Bahwa jelas adanya alasan keberatan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan **alasan keberatan banding yang sangat keliru dan tidak berdasar serta tidak beralasan kiranya menurut hukum.**

Bahwa Pembanding/Tergugat keliru dan tidak mengerti **bahwa kekuatan pembuktian suatu Akta Otentik tidaklah bersifat memaksa (dwingend) atau menentukan (beslissend)** sebagaimana mana pendapat Yahyah Harahap, SH. Dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 584, **sehingga terhadap akta otentik dapat diajukan bukti lawan.**

Bahwa apabila terhadapnya diajukan bukti lawan, maka drajat kualitas akta otentik merosot menjadi bukti permulaan tulisan (begin van scriftelijke bewijs) dan dalam keadaan demikian, bukti tersebut tidak dapat berdiri sendiri mencukupi batas minimal pembuktian dan harus dibantu dengan salah satu alat bukti lain.

Bahwa terhadap persoalan perkara aquo, sebagaimana yang di dalilkan Terbanding/Penggugat dalam gugatannya bahwa persoalan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat di dasari atas adanya Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan perkara ini didasari atas adanya Kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat dimana Terbanding/Penggugat berkeinginan membeli satu unit rumah di Kompleks Cemara Asri, Jalan Lychee No. 8 B seluas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga sebesar **Rp. 278.000.000,-(dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan memakai nama Pembanding/Tergugat dan ada kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat melakukan pembayaran dengan cicilan kepada Turut Terbanding 1/Turut Tergugat**, namun timbul persoalan dimana setelah rumah tersebut di beli oleh Terbanding/Penggugat dengan memakai nama Pembanding/Tergugat dan setelah lunas dibayarkan oleh Terbanding/Penggugat, berjalannya waktu Pembanding/Tergugat menyangkal pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan menyatakan sebaliknya bahwa rumah tersebut miliknya sehingga timbul persoalan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat sehingga Pembanding/Tergugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan.

Halaman 51 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/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

Bahwa terhadap persoalan tersebut, sebelum persoalan hukum tersebut di putus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, majelis terlebih dahulu memeriksa apakah benar ada kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat atas pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat memakai nama Pembanding/Tergugat dan apakah ada bukti lain para pihak yang membantah dalil gugatan maupun jawaban tentang persoalan tersebut.

Bahwa Terbanding/Penggugat telah mengajukan bukti lawan atas kebenaran pembelian rumah objek perkara sebagaimana dalam **Bukti P-1** yang memakai nama Pembanding/Tergugat) berupa **bukti P-3,P-4,P-5,P-6,P-7,P-8,P-9,P-10,P-11,P-12,P13 dan saksi Sufian dan saksi Alexander**, namun Pembanding/Tergugat tidak dapat membuktikan alat bukti lain untuk memperkuat dalilnya, sehingga kebenaran akta otentik yang ada pada bukti **P-1 dan T-1 dan T-2** yang merupakan akta otentik tentang pembelian **dapat di buktikan sebaliknya oleh Terbanding/Penggugat dari alat bukti P-3,P-4,P-5,P-6,P-7,P-8,P-9,P-10,P-11,P-12,P13 dan saksi Sufian dan saksi Alexander**, sehingga jelas kepemilikan atas rumah objek perkara adalah milik dari Terbanding/Penggugat dan bukan Pembanding/Tergugat.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "**dalil keberatan Pembanding/Tergugat sebagaimana termaktub di dalam memori bandingnya tertanggal 31 Mei 2021 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**".

Bahwa oleh karena Terbanding/Penggugat telah dapat membuktikan adanya kesepakatan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat dalam pembelian rumah objek perkara yang memakai nama Pembanding/Tergugat, dan Terbanding/Penggugat telah dapat membuktikan adanya alat bukti pembelian rumah objek perkara yang di beli oleh Terbanding/Penggugat pada Kantor Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan Terbanding/Penggugat sudah dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat terhadap Terbanding/Tergugat, maka pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya No.288/ Pdt.G/ 2020/ PN.LBP tanggal 29 April 2021 telah tepat dan benar dan patut di pertahankan.

Bahwa karena Pertimbangan hukum dalam putusan Peradilan tingkat Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.Reg: 288/ Pdt.G/ 2020/ PN.LBP, tanggal 29 April 2021 telah tepat dan benar, maka dengan segala kerendahan hati, bersama ini kami mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Tinggi yang

Halaman 52 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Sumatera Utara, untuk dapat mempertahankan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya No.288/ Pdt.G/ 2020/ PN.LBP tanggal 29 April 2021 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. Reg.: 288/ Pdt.G/ 2020/ PN.LBP, tanggal 29 April 2021.
2. Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp., tanggal 29 April 2021 dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, dimana dalam memori banding hanyalah merupakan pengulangan saja dan tidak beralasan hukum oleh karena itu keberatan keberatan tersebut harus dikesampingkan dan ditolak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp., tanggal 29 April 2021 cukup beralasan untuk dikuatkan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp., tanggal 29 April 2021 dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 194 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), (S. 1927-227),

Halaman 53 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Lbp., tanggal 29 April 2021 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin, tanggal 8 Nopember 2021 oleh kami LELIWATY,S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, JOHN DIAMOND TAMBUNAN,S.H.,M.H dan SYAMSUL BAHRI,S.H.,M.H, masing masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada peradilan tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 06 September 2021, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 29 Nopember 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh FARIDA MALEM,S.H.,M.H.sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd

ttd

JOHN DIAMOND TAMBUNAN,S.H.,M.H

LELIWATY,S.H.,M.H

ttd

SYAMSUL BAHRI,S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

ttd

FARIDA MALEM,S.H.,M.H

Halaman 54 dari 55 halaman Putusan Nomor 344/Pdt/2021/PT MDN



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

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah); =====