



**PUTUSAN**

Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN,  
berkedudukan di Jalan Diponegoro No.30-A Medan  
Gedung Keuangan Negara Lantai II, selanjutnya dalam  
hal ini disebut sebagai Turut Tergugat sekarang  
Pembanding;

Melawan:

HUSAINI SYAMAUN, Laki-laki, umur 57 tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil,  
alamat, Jalan Bahagia No.5 Kelurahan Lam Lagang,  
Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh, memberikan  
kuasa kepada SYARWANI, S.H., MANGAPUL  
SIJABAT, S.H., dan PRANOTO, S.H., Para  
Advokat/Penasehat Hukum yang tergabung pada LAW  
OFFICE SYARWANI, SH., & ASSOCIATES, alamat di Jl.  
T. Amir Hamzah, Komplek Pertokoan Griya Riatur Indah  
Blok-B No.188 Medansesuai surat kuasa khusus  
tanggal 20 Juni 2017 selanjutnya dalam hal ini disebut  
sebagai Penggugat sekarang Terbanding ;

1. ROBERT ERIC HUTAURUK, laki-laki, umur 63 tahun, pekerjaan Wiraswasta,  
dahulu beralamat di Komplek Perumahan Taman Setia  
Budi Indah Blok C No.37 Kelurahan Tanjung Rejo,  
Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, sekarang  
tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti akan tetapi  
masih berada di Wilayah Negara Kesatuan Republik  
Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai  
Tergugat I sekarang Turut Terbanding I;

2. Nyonya ERMİ APRIANTI, S, perempuan, umur 63 tahun, pekerjaan Ibu rumah  
tangga, dahulu beralamat di Komplek Perumahan  
Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, Kelurahan  
Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal Kota  
Medan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara

Halaman 1 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



pasti akan tetapi masih berada di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat II sekarang Turut Terbanding II;

3.SUHAIMI POHAN, SH, laki-laki, umur 53 tahun, pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di Jalan Puskesmas No.22 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti akan tetapi masih berada di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat III sekarang Turut Terbanding III;

4.IRWAN SANTOSO, S.H., laki-laki, pekerjaan Notaris/PPAT di Kota Medan, beralamat kantor di Jalan Putri Hijau No.8 Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV;

5.YAYASAN ISTANA TAHFIDZ RAMADHANI, dahulu berkedudukan di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti akan tetapi masih berada di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat V sekarang Turut Terbanding V;

6.ARES JANSEN ARITONANG, Laki-laki, Pekerjaan Pensiunan Pertamina Sumbagut Pangkalan Brandan, Alamat Jalan Kapten Muslim Gang Bersama LK.II No.108, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat VI sekarang Turut Terbanding VI;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Setelah membaca. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 8 Agustus 2018 Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, serta berkas perkara Pengadilan Negeri Medan Nomor

*Halaman 2 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

## TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Juli 2017 dalam Register Perkara Nomor: 346/Pdt.G/2017/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- ❖ Bahwa pada awalnya antara Tergugat-I dengan Tergugat-VI telah terjadi *hubungan hukum(Recht betreking)* berupa persetujuan kehendak ataupun kesepakatan untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, *terutama* 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan ;
- ❖ Bahwa persetujuan kehendak berupa kesepakatan yang terjadi antara Tergugat-I dengan Tergugat-VI adalah sehubungan dengan adanya keinginan Tergugat-I yang bermaksud untuk mengalihkan atau menjual barang tidak bergerak miliknya berupa tanah seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan kepada Tergugat-VI ;
- ❖ Bahwa sedangkan maksud dari Tergugat-I yang berkeinginan untuk menjual barang tidak bergerak miliknya tersebut kepada Tergugat-VI, *hal mana dikarenakan* Tergugat-I sudah tidak sanggup lagi untuk membayar seluruh hutangnya pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, sementara terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat-I *aquo yang alas hak* dari 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berupa SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No.490/Desa Tanjung Rejo telah diserahkan sebagai jaminan atas hutangnya Tergugat-I tersebut ;

*Halaman 3 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.*



- ❖ Bahwa dengan dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat-I meminta kesedian Tergugat-VI untuk dapat membeli tanah beserta bangunan rumah permanen dimaksud yang masih dalam status jaminan atas hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, dan dikarenakan Tergugat-VI yang memang sangat berkeinginan untuk membeli tanah berikut dengan rumah Tergugat-I tersebut, maka Tergugat-VI bersama-sama dengan Tergugat-I telah datang ke PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, dan selanjutnya Tergugat-VI telah melakukan pembayaran atas seluruh hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan ;
- ❖ Bahwa untuk menguatkan bahwasanya Tergugat-VI telah membeli objek jaminan yang dijadikan sebagai jaminan atas seluruh hutang Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, maka Tergugat telah membuat Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 1988, yang dalam Surat Pernyataan tersebut ada diterangkan bahwasanya terhadap 1 (satu) pintu bangunan rumah yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang semula dijadikan Jaminan atas hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, dan dikarenakan Tergugat-I sudah tidak mempunyai kemampuan dalam menyelesaikan seluruh hutangnya pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, maka berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 tersebut, Tergugat-I telah mengakuiserta menyetujui untuk memindahkan atau mengalihkan kepemilikan dari 1 (satu) pintu bangunan rumah dimaksud, yaitu 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan hanya kepada Tergugat-VI;
- ❖ Bahwa adapun 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 (*Objek terperkara*) yang alas haknya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490/Desa Tanjung Rejo mempunyai batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah No. C-38 ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah No. C-36 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Blok C Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Blok C-41.
- ❖ Bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran secara lunas oleh Tergugat-VI atas hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, maka selanjutnya PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan maupun Tergugat-I telah menyerahkan kepada Tergugat-VI berupa bukti pembayaran lunas yang dilakukan Tergugat-VI atas hutangnya Tergugat-I tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Keterangan yang diterbitkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988, yang mana dalam Surat Keterangan tersebut ada disebutkan bahwasanya seluruh dokumen asli rumah di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 *telah dilunaskan oleh Tergugat-VI sebagai pihak yang mengambil alih pelunasan KPR sekaligus membeli rumah Tergugat-I aquo ;*
- ❖ Bahwaselanjutnya untuk menjamin kepastian tentang telah di alihkannya atas objek Jaminan berupa 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 *dari Tergugat-I kepada Tergugat-VI*, yang dalam hal ini juga telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat-II selaku isteri dari Tergugat-I, Tergugat-VI telah melunaskan/menyelesaikan atas tunggakan ataupun hutang Tergugat-I, sebagaimana Surat yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor:0024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 05 April 1990 Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I *berikut Tembusan Surat yang juga disampaikan kepada Tergugat-VI selaku pihak yang telah mengambil alih ataupun yang membeli objek tanah dan bangunan rumah dimaksud yang merupakan Jaminan atas hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan ;*
- ❖ Bahwa oleh karena terhadap objek sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya, *terutama* 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan *secara sah dan nyata* telah dialihkan oleh Tergugat-I kepada

Halaman 5 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.

#### Disclaimer

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





Tergugat-VI dan hal mana juga dibenarkan berdasarkan keterangan yang dibuat oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan berdasarkan : *"Surat Pernyataan tanggal tanggal 4 Juni 1988"* dan juga berdasarkan : *"Surat yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor:0024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 05 April 1990, Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I, maka seketika itu juga Tergugat-I dengan disetujui dan diketahui Tergugat-II selaku Isteri dari Tergugat-II telah menyerahkan objek a quo diikuti dengan Levering (penyerahan) atas kunci-kunci rumah dimaksud kepada Tergugat-VI, dengan terlebih dahulu Tergugat-I diberikan waktu untuk mengosongkan atau mengeluarkan perabotan rumah tangganya, sehingga beberapa hari kemudian Tergugat-VI telah menghuni dan menempati objek rumah dimaksud yang telah dibelinya dari Tergugat-I ;*

- ❖ Bahwa meskipun Tergugat-VI telah menerima penyerahan objek perkara dari Tergugat-I, dan telah pula menguasai dan mengusahi serta menempati/menghuni1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 secara sah dan dengan itikad baik, terkait peralihan hak atas objek perkara yang terjadi antara Tergugat-I dengan Tergugat-VI, *akan tetapi Tergugat-I masih mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi kepada Tergugat-VI, diantaranya adalah :*

1. *Kewajiban untuk menyerahkan asli alas hak dari objek sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya, terutama1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 / Desa Tanjung Rejo atas nama Tergugat-I kepada Tergugat-VI ;*
2. *Kewajiban bagi Tergugat-I untuk menyiapkan dan menyediakan Notaris/PPAT guna proses secara administrasi peralihan hak dimaksud menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tanah, sebagaimana maksud dari Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat-I ;*

- ❖ Bahwa dengan telah terjadinya Levering (Penyerahan) atas objek sebidang tanah seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya, *terutama*1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan sesuai dengan maksud dari kesepakatan peralihan hak dari Tergugat-I kepada Tergugat-VI sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 1988 dan juga sesuai dengan maksud diterbitkannya Surat Keterangan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan yaitu : *"Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 1988"* beserta *"Surat yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor : 0024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 05 April 1990, Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I, maka selanjutnya Tergugat-VI dengan itikad baik telah menghuni dan menempati objek tanah dan bangunan rumah yang telah dibayarnya tersebut dari sejak bulan Juni 1988 hingga sampai dengan tahun 2000 ;*
- ❖ Bahwa meskipun Tergugat-VI telah menguasai, mengusahi dan sekaligus menghuni secara itikad baik atas objek tanah dan bangunan rumah perkara yang telah diperoleh dari Tergugat-I, namun Tergugat-I belum juga dapat menyerahkan alas hak dari asli objek tanah dan bangunan rumah perkara yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 / Desa Tanjung Rejo kepada Tergugat-VI, *meskipun* telah berulang kali Tergugat-VI mengingatkan kepada Tergugat-I agar dapat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud kepada Tergugat-VI ;
- ❖ Bahwa bahkan hingga diketahuinya oleh Tergugat-VI, bahwasanya *alas hak* berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 / Desa Tanjung Rejo yang mulanya berada pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan hingga sampai *di Likuidasinya* PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, dimana alas hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490/Desa Tanjung Rejo yang saat ini berada pada KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN (*in casu Turut Tergugat*), ternyata

Halaman 7 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-I dan Tergugat-II belum juga dapat menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 / Desa Tanjung Rejo kepada Tergugat-VI ;

- ❖ Bahwa pada hal ketika Tergugat-VI menyelesaikan seluruh kewajiban yang merupakan hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, baik Tergugat-I berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 1988 maupun PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan berdasarkan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, yaitu Surat Keterangan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988 dan Surat yang diterbitkan / dikeluarkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor : 0024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 05 April 1990 Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I dinyatakan bahwasanya menyangkut semua Asli dokumen rumah Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 akan diserahkan kepada Tergugat-VI, sehingga atas dasar hal tersebut Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat-I agar segera dapat menyerahkan seluruh Asli dokumen-dokumen yang berada pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan guna memproses peralihan hak dan juga proses untuk balik nama dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 Desa Tanjung Rejo menjadi ke atas nama Tergugat-VI melalui Kantor Notaris yang disediakan/dihunjuk oleh Tergugat-I sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat-I kepada Tergugat-VI sebagaimana maksud dari Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 ;
- ❖ Bahwa karena Tergugat-I belum juga dapat menyerahkan seluruh dokumen-dokumen Asli yang dimintakan Tergugat-VI, maka Tergugat-VI telah membuat surat permohonan kepada Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi di Jakarta, dikarenakan PT. Bank Papan Sejahtera selaku Kreditur yang memegang Jaminan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 telah di Likuidasi oleh Pemerintah/Bank Indonesia, dan dalam surat permohonan yang Tergugat-VI sampaikan tersebut ada dimohonkan agar permasalahan yang menimpa Tergugat-VI atas permasalahan ini dapat menerima Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 dari Kementerian Keuangan RI Cq. DJKN Cq. KPKNL ;

Halaman 8 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.

#### Disclaimer

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





- ❖ Bahwa kemudian terhadap objek sebidang tanah seluas 175 m<sup>2</sup> berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, *terutama* 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan milik Tergugat-VI tersebut diatas, pada tanggal 15 Maret 2000 telah di alihkan / dijual kepada Penggugat berdasarkan Surat Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat-VI selaku penjual dengan Penggugat selaku Pembeli ;
- ❖ Bahwa adapun yang sebagai dasar dan pertimbangan bagi Penggugat yang berkeyakinan membeli sebidang tanah seluas 175 m<sup>2</sup> berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, *terutama* 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dari Tergugat-VI, hal mana dikarenakan Penggugat telah meneliti dan menganalisa dokumen-dokumen yang menjadi dasar perolehan Tergugat-VI atas objek tanah dan bangunan rumah permanen dimaksud dari Tergugat-I, dimana Tergugat-I mempunyai hutang di PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan yang tidak sanggup lagi dibayar/diselesaikan Tergugat-I, dan untuk penyelesaian hutang Tergugat-I tersebut telah diambil alih pembayarannya oleh Tergugat-VI serta dengan melihat seluruh dokumen-dokumen asli dari PT. Bank Papan Sejahtera dan yakin atas objek tanah dan bangunan rumah a quo yang *faktanya secara fisik sudah lebih dari 10 tahun dihuni dan dikuasai dengan itikad baik oleh Tergugat-VI*, sehingga atas dasar itu Penggugat berkeyakinan membelinya dari Tergugat-VI ;
- ❖ Bahwa pada saat Penggugat memperoleh hak atas objek sebidang tanah seluas 175 m<sup>2</sup> berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, *terutama* 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dari Tergugat-VI yang dituangkan dalam Surat Jual Beli tanggal 15 Maret 2000, *secara lisan Tergugat-VI* yang juga ikut diketahui oleh

Halaman 9 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



anak-anak dari Tergugat-VI menyatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat-VI masih mempunyai kewajiban untuk menyerahkan alas hak atas objek yang dijual Tergugat-VI kepada Penggugat, yaitu berupa Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 Desa kepada Penggugat, dengan meminta akan kesediaan waktu yang tidak ditentukan batasnya oleh Penggugat, karena Tergugat-VI juga masih mencari-cari Tergugat-I yang sejak tahun 1989 Tergugat-VI kehilangan jejak dimana keberadaan Tergugat-I ;

- ❖ Bahwa dengan berdasarkan hal-hal yang telah diutarakan tersebut diatas maka telah jelas perolehan hak maupuntitel hukum (Rechts Titel) kepemilikan Penggugat atas 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, sehingga oleh karenanya sangat beralasan hukum Penggugat dinyatakan Pemilik satu-satunya yang sah dan berhak penuh atas 1 (satu) pintu bangunan rumah di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan sekaligus sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum ;
- ❖ Bahwa dengan telah beralihnya atas sebidang tanah seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya, terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dari Tergugat-VI kepada Penggugat, maka selanjutnya objek tanah dan bangunan rumah permanen tersebut telah diserahkan oleh Tergugat-VI kepada Penggugat dan selanjutnya tanah beserta bangunan rumah permanen tersebut dihuni dan dikuasai secara itikad baik oleh Penggugat dan selama Penggugat menyuruh keluarga Penggugat menghuni dan menempati tanah beserta bangunan rumah permanen yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang lebih dari 15 tahun lamanya tidak ada pihak manapun yang mengaku-aku sebagai pemiliknya maupun yang berkeberatan atas objek tanah dan bangunan rumah permanen dimaksud yang diperoleh Penggugat dari Tergugat-VI ;



- ❖ Bahwa setelah Penggugat menyuruh keluarga Penggugat menghuni dan menempati objek bangunan rumah dimaksud yaitu dari sejak tahun bulan Maret 2000, Penggugat beserta Tergugat-VI secara bersama-sama telah menelusuri keberadaan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 atas nama Tergugat-I, Penggugat telah mendatangi KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN dengan menanyakan dimana sebenarnya keberadaan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 atas nama Robert Eric Hutaeruk (ic.Tergugat-I), dan ternyata Tergugat-VI dan Penggugat mendapat jawaban secara lisan dari KPKNL Medan (ic. Turut Tergugat) yang menjelaskan bahwasanya keberadaan dari Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 berada di KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN, sehingga sebagai jalan satu-satunya yang harus ditempuh Penggugat (*Justicia Ballance*) adalah dengan mengajukan gugatan perdata ini ke Pengadilan Negeri Medan guna mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan;
- ❖ Bahwa oleh karenanya Penggugat dalam surat gugatannya selain telah menggugat Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V sebagai pihak yang telah menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan dikualifikasi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*), terhadap Penggugat, maka secara juridis formil penggugat harus juga mengikut sertakan KPKNL MEDAN sebagai pihak Turut Tergugat karena telah menerima Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 dari BPPN Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. DJKN yang secara hukum harus patut dan wajar untuk diserahkan kepada Penggugat sebagai pihak yang telah memperoleh hak atas objek perkara secara sah ;
- ❖ Bahwa Tergugat-VI bersama-sama dengan Penggugat telah sangat lama mencari-cari keberadaan Tergugat-I, dengan maksud agar Tergugat-I setelah mengalihkan haknya atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 dapat menyerahkan kepada Penggugat, namun Tergugat-I tidak dapat lagi dicari dan ditemukan dimana keberadaannya ;



- ❖ Bahwa akan tetapi Penggugat merasa terkejut dan terperanjat, pada saat Penggugat yang menyuruh keluarganya untuk menghuni dan menempati bangunan rumah yang telah dibeli/diperoleh dari Tergugat-VI tersebut dan telah berlangsung selama 15 tahun, dan hanya beberapa bulan saja (*tidak lebih dari 2 bulan lamanya*) meninggalkan atas sebidang tanah seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, *terutama 1* (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan karena keluarga Penggugat tersebut sedang mengikuti pendidikan di Jakarta, dan setelah selesainya keluarga Penggugat mengikuti pendidikan dari Jakarta dan pulang untuk kerumah Penggugat, *ternyata* objek yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat-VI sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian posita diatas, *telah dihuni dan dikuasai oleh pihak lain, yaitu oleh Tergugat-VI* tanpa dapat menjelaskan apa dasar dari Tergugat V yang telah menghuni dan menempati secara tanpa hak dan melawan hukum atas rumah milik Penggugat, namun Tergugat V dengan cara melawan hukum tetap tidak bersedia pergi dan meninggalkan atas sebidang tanah seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, *terutama 1* (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan ;
- ❖ Bahwa sedangkan menurut informasi yang Penggugat dapatkan dari Tergugat-IV (*Notaris IRWAN SANTOSO, SH*) dasar dari Tergugat-V yang telah menguasai atas objek perkara, yaitu 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen, setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 Medan, *hal mana karena adanya Pemberian Kuasa yang mengandung penipuan dan jelas-jelas didasarkan pada suatu keterangan yang palsu dan atau keadaan yang tidak sebenarnya yang diberikan oleh Tergugat-I, Tergugat II, dan Tergugat-III yang dituangkan dalam Akte Surat Kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat-IV, sementara dibuatnya Akte Surat Kuasa No.29 tanggal 13 Juni 2015 oleh Tergugat-IV atas permintaan para pihak yang*



*menghadap yaitu Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III adalah jelas-jelas didasarkan pada suatu keadaan yang mengandung tipu muslihat atau penipuan serta atas dasar keadaan yang tidak benar atau dengan keadaan sebab yang palsu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1328 KUH Perdata Jo. Pasal 1335 KUH Perdata ;*

- ❖ *Bahwa hal mana secara nyata jelas terlihat pada saat dibuatnya Akte Surat Kuasa No.29 tanggal 13 Juni 2015, kedudukan atau kapasitas Tergugat-I dan Tergugat-II adalah bukan lagi sebagai pemilik dari objek 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, sebab berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat-I, Tergugat-I telah mengalihkan objek 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 dimaksud hanya kepada Tergugat-VI, hal mana terbukti dengan adanya surat yang diterbitkan oleh PT.Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, yaitu:*

1. Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat-I yang isinya menyatakan :

*"Tergugat-I telah mengakui serta menyetujui untuk memindahkan atau mengalihkan kepemilikan dari 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 dimaksud kepada Tergugat-VI" ;*

2. Surat Keterangan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988 yang diterbitkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan;

3. Surat yang diterbitkan / dikeluarkan oleh Pimpinan/ Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor : 0024/PO/CAB.MDN/ III/90 tanggal 05 April 1990 Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I ada dinyatakan bahwasanya menyangkut semua Asli dokumen rumah Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 akan diserahkan kepada Tergugat-VI ;





- ❖ Bahwa dengan kemunculan dan kehadiran Tergugat-I dan Tergugat-II pada sekitar bulan Juni tahun 2015 *pada saat dibuatnya Akte Surat Kuasa No.29 tanggal 13 Juni 2015*, dimana Tergugat I dan Tergugat II kembali mengklaim dirinya sebagai pemilik dari 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, *sedangkan* objek perkara secara hukum terhitung sejak tanggal 4 Juni 1988 telah beralih kepada Tergugat-VI dan oleh Tergugat-VI pada tanggal 15 Maret 2000 telah dialihkan/ dijual kepada Penggugat yangmana alas hakdari objek yangdijual tersebut yaitu berupa Sertifikat HGB No.490 masih berada pada Turut Tergugat yang menjadi tanggung jawab Tergugat-I untuk dapat diserahkan kepada Tergugat-VI, demikian pula Tergugat-VI juga bertanggung jawab memenuhi prestasinya untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 yang berada pada Turut Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat ;
- ❖ Bahwa dengan berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang Penggugat kemukakan diatas, maka telah cukup terbukti perbuatan/tindakan dari Tergugat I dan II yang telah memberi Kuasa kepada Tergugat-III adalah jelas suatu perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatiggedaad*), karena perbuatan mana dilakukan tanpa mendapat izin dari dan/atau telah melanggar hak-hak keperdataan (*Subjective Privat Rechts*) Penggugat selaku Pemilik satu-satunya atas tanah dan 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 ;
- ❖ Bahwa dengan demikian perbuatan dari Tergugat-III yang telah menyampaikan permohonan kepada KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN (*ic. Turut Tergugat*) untuk meminta/mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, *telah mendasarkan kepada surat-surat yang harus dinyatakan cacat hukum/tidak sah, karena telah melanggar hak-hak (kepemilikan) Penggugat atas 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37*, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat-III incasu dikwalifikasir sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatiggedaad*) ;



- ❖ Bahwa oleh karenanya, segala surat-surat yang mendasari permohonan untuk meminta/mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 baik yang diajukan oleh Tergugat I dan II maupun oleh Tergugat III, Tergugat-IV dan Tergugat-V kepada Turut Tergugat sebagai alas hak atas objek perkara milik Penggugat dimaksud, maupun setiap perbuatan yang dilakukan Tergugat I, II, III, dan Tergugat-V yang bermaksud untuk mengalihkan objek perkara kepada Tergugat-V ataupun kepada pihak lain yang mendapatkan hak ataupun yang mengantungkan hak dari padanya haruslah dinyatakan tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya, demikian pula seluruh surat-surat yang terbit berdasarkan pada surat-surat yang dinyatakan cacat hukum tersebut harus pula dinyatakan menjadi Tidak Mempunyai Kekuatan Berlaku mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
- ❖ Bahwa guna melindungi hak-hak & kepentingan Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menyatakan, “Segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI dan atau Turut Tergugat maupun pihak lain atas 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang dilakukan tanpa seizin para Penggugat, adalah tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya” ;
- ❖ Bahwa selain hal tersebut diatas sangatlah tepat dan cukup beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Yang Mulia, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk : “Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, III, IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan rumah perkara agar segera menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga”;
- ❖ Bahwa oleh karena perolehan hak Penggugat atas objek sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal,



Kota Medan berikut dengan bangunan 1 (satu) pintu rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang nyata-nyata didasarkan pada perolehan yang sah dari Tergugat-VI sesuai dengan Surat Jual Beli Rumah tanggal 15 Maret 2000 dan juga didasarkan atas penyerahan dokumen-dokumen dari Tergugat-VI kepada Penggugat yaitu berupa Asli Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 dan Asli Surat Keterangan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988 yang diterbitkan/dikeluarkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan Jo. Surat yang diterbitkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor : 0024/PO/CAB.MDN/ III/90 tanggal 05 April 1990, maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim agar : *"Menyatakan sah dan berkekuatan hukum"* :

1. Surat Jual Beli Rumah tertanggal 15 Maret 2000 ;
2. Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat-I yang isinya menyatakan :

*"Tergugat-I telah mengakui serta menyetujui untuk memindahkan atau mengalihkan kepemilikan dari 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 dimaksud kepada Tergugat-VI"*.

3. Surat Keterangan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988 yang diterbitkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan ;
  4. Surat yang diterbitkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor: 0024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 05 April 1990 Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I yang menyebutkan : *"bahwasanya semua Asli dokumen rumah Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 akan diserahkan kepada Tergugat-VI"* ;
- ❖ Bahwa untuk melindungi hak-hak Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan

Halaman 16 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



1 (satu) pintu rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di KelurahanSertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian posita diatas,terutama untuk menerima alas hak dari sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 yang berada pada KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN *in casu Turut Tergugat*, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar beralasan pula untuk *"Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 dalam keadaan baik dan aman tanpa suatu beban apapun lagi kepada Penggugat"*;

- ❖ Bahwa oleh karena secara nyata berdasarkan *Recht titel* yang ada, *Penggugat adalah Pemilik satu-satunya yang sah dan berhak penuh* atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, sehingga untuk mengisi kekosongan hukum *demi untuk melindungi dan mempertahankan hak-hak Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum dari semua pihak*, maka melalui gugatan yang Penggugat ajukan ini, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini *secara ex officio karena kewenangannya yang diberikan oleh peraturan hukum yang berlaku, karenanya sangat beralasan pula bagi Yang Mulia, Majelis hakim aquo untuk menetapkan sebagai hukum terhadap putusan dalam perkara perdata ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) dapat dijadikan sebagai dasar bagi Penggugat dalam mengajukan permohonan penerbitan hak dan atau permohonan peningkatan hak maupun untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 menjadi keatas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*nama pemegang hak Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan ;*

- ❖ Bahwa selanjutnya agar putusan dalam perkara ini nantinya dapat dipatuhi/dilaksanakan oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V maka sangat urgen dan relevan Penggugat memohon agar Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V, VI juga dihukum untuk membayar UANG PAKSA (*Dwang Som*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.- (*lima ratus ribu rupiah*)/hari, setiap kali Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI lalai dalam mematuhi putusan perkara ini ;
- ❖ Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat dibantahkan / disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat, sehingga putusan dalam perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan dengan SERTA-MERTA (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;
- ❖ Bahwa untuk menjamin agar gugatan para Penggugat tidak menjadi hampa (*Illusoir*) kelak, karena ada kekhawatiran yang didasarkan kepada sangkaan yang beralasan bahwa para Tergugat akan mengalihkan atau memindahtangankan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 (objek perkara) milik Penggugat tersebut kepada pihak lain, maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah terperkara ;  
Berdasarkan segala uraian di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I-A Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memanggil pihak-pihak berperkara guna menghadap persidangan yang ditetapkan untuk itu, dan selanjutnya berkenan memberikan putusan hukum :

*Halaman 18 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.*

#### Disclaimer

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





PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwasebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, *adalah sah sebagai milik Penggugat*;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :
  - a. Surat Jual Beli Rumah tertanggal 15 Maret 2000 ;
  - b. Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat-I yang isinya menyatakan :*“Tergugat-I telah mengakui serta menyetujui untuk memindahkan atau mengalihkan kepemilikan dari 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 dimaksud kepada Tergugat-VI”*. ;
  - c. Surat Keterangan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988 yang diterbitkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan ;
  - d. Surat yang diterbitkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor: 0024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 05 April 1990 Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I yang menyebutkan :*“bahwasanya semua Asli dokumen rumah Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 akan diserahkan kepada Tergugat-VI”*;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya dengan cara menempati/menghunidan ataupun menguasai/mengusahai secara tanpa hak dan dengan melawan hukum atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 / Desa Tanjung Rejo, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 milik Penggugat, *dengan mendasarkan pada surat-surat yang tidak benar atau dengan keadaan sebab yang palsu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1328 KUH Perdata Jo.*



*Pasal 1335KUH Perdata adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);*

5. Menyatakan segala surat-surat yang dijadikan dasar dibuatnya Pemberian Kuasa dari Tergugat-I, Tergugat-II kepada Tergugat-III (SUHAIMI POHAN, SH), yaitu Akte Surat Kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat-IV, dan selanjutnya oleh Tergugat-V digunakan untuk memiliki dan atau menguasai secara tanpa hak dan dengan melawan hukum, yang bertentangan dengan kepentingan Penggugat sebagai pihak yang terlebih dahulu berhak atas atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, yang dibuat sepanjang terhadap tanah dan bangunan rumah permanen milik para Penggugat, *adalah Tidak Sah atau setidaknya dinyatakan Tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya ;*
6. Menyatakan oleh karenanya Akte Surat Kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat-IV yang dijadikan sebagai dasar untuk mendapatkan dan atau menggantungkan hak dari padanyayang digunakan sepanjang terhadap tanah berikut bangunan rumah permanen milik Penggugat, *adalah Tidak Mempunyai Kekuatan Berlaku dengan segala akibat hukumnya ;*
7. Menyatakan oleh karenanya pula, segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-I s/d Tergugat-V maupun pihak lain atas objek tanah beserta bangunan rumah perkara yang dilakukan tanpa seizin Penggugat, *adalah Tidak Sah atau setidaknya dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Berlaku dengan segala akibat hukumnya ;*
8. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI atau siapa saja yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan *untuk segeramenyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga ;*



9. Menghukum Turut Tergugat untuk segera menyerahkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan aman tanpa dibebani sesuatu apapun juga;
10. Menetapkan sebagai hukum terhadap Putusan dalam perkara ini yang telah dinyatakan sebagai Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dapat dijadikan sebagai dasar bagi Penggugat dalam mengajukan permohonan penerbitan hak dan atau mengajukan permohonan peningkatan hak maupun untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 / Desa Tanjung Rejo menjadi atas nama Pemegang Hak Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan ;
11. Menghukum Tergugat-I, II, III, IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI untuk membayar Uang Paksa (*Dwang Som*) kepada para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.- (*satu juta rupiah*) perhari, setiap kali Tergugat-I, II, III, IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI lalai dalam mematuhi putusan perkara ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan Serta-Merta (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*), walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;
13. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, Sah dan Berharga ;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;
15. Menghukum Tergugat-I, II, III, IV dan Tergugat-V untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

**A.DALAM EKSEPSI**

**1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa yakni, sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 490 seluas 175 m<sup>2</sup> berikut dengan bangunan rumah tinggal permanen yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan kompleks perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C Nomor 37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan (selanjutnya disebut obyek sengketa) secara sah dan nyata telah dialihkan oleh Tergugat I



kepada Tergugat VI yang diikuti dengan levering (penyerahan) atas kunci-kunci rumah dimaksud kepada Tergugat VI.

Akan tetapi pada dalil yang lain dalam gugatannya Penggugat menyatakan antara Tergugat I dan Tergugat VI telah terjadi hubungan hukum berupa “persetujuan kehendak ataupun kesepakatan untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah yang dalam hal ini adalah obyek sengketa”.

Dengan dua dalil yang bertolak belakang dalam satu gugatan menunjukkan tidak jelasnya gugatan ini, karena kalaulah hanya “persetujuan kehendak ataupun kesepakatan untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah yang dalam hal ini adalah obyek sengketa” saja, maka secara hukum pengalihan atas obyek sengketa belum terjadi, apalagi untuk disebut “secara sah dan nyata”.

Bahwa, dalil Penggugat yang menyatakan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo pada tanggal 15 Maret 2000 telah dialihkan berdasarkan Surat Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat VI selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, semakin menambah kaburnya gugatan ini, sebab tidak disebutkan akta PPAT nomor berapa, tanggal bulan dan tahun berapa serta dihadapan PPAT mana jual beli tersebut dilaksanakan. Obyek sengketa dalam perkara aquo merupakan tanah yang telah bersertipikat, maka peralihannya harus dinyatakan dalam/di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## 2. Gugatan Penggugat tidak tepat/Salah Alamat

IRWAN SANTOSO,SH. Notaris di medan dalam perkara aquo ditarik menjadi Tergugat IV. Hal ini sangatlah tidak tepat dan tidak berdasar secara hukum sebab, Tergugat IV hanyalah Notaris yang membuat “Akta Partij” atau Akta Pihak, yakni Akta Surat Kuasa.Oleh karena itu, penyebutannya adalah “akta yang dibuat di hadapan Notaris, bukan akta yang dibuat oleh Notaris. Berarti para pihaknya adalah Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, In casu Tergugat I/Tergugat II dengan Tergugat III. Sedangkan Tergugat IV dalam hal ini hanya “mengkonstatir” kehendak para pihak kedalam suatu akta otentik.

Kemudian, Tergugat IV sebagai Notaris bertindak sesuai dengan profesinya yang dilindungi oleh Undang-Undang. Jadi, sangat tidak beralasan menarik orang yang menjalankan profesinya dalam suatu perkara. Seandainya pun IRWAN SANTOSO,SH. selaku Notaris yang diharapkan nantinya sebagai pihak yang patut mematuhi putusan dalam



perkara aquo, maka sudah cukup dan beralasan secara hukum jika ditarik sebagai "Turut Tergugat dalam perkara aquo.

**3. Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Tidak berdasar secara Hukum**

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk "menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat jual beli rumah tertanggal 15 Maret 2000". Bagaimana mungkin surat jual beli rumah tertanggal 15 Maret 2000 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, sedangkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo telah bersertipikat, sedangkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli terhadap tanah yang telah bersertipikat harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa semua yang Tergugat IV kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat IV.
2. Bahwa, Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat IV.
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat IV dengan asal muasal sengketa dalam perkara aquo, dengan menariknya menjadi Tergugat, padahal Tergugat IV hanya bertindak dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa nomor 29 tanggal 13 Juni 2015. Para pihak dalam Akta Surat Kuasa tersebut adalah Tergugat I/Tergugat II sebagai Pemberi Kuasa dengan Tergugat III sebagai Penerima Kuasa yang dibuat di hadapan Tergugat IV. Sedangkan Surat Kuasa tersebut hanyalah pemberian kuasa dari Tergugat I/Tergugat II kepada Tergugat III untuk meminta dan mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 490 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Selain daripada itu, faktanya Surat Kuasa tersebut hingga saat ini belum tercapai maksud dan tujuan pemberian kuasanya.

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat IV kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara diatas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa serta mengadili perkara aquo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat IV atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

## A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak semua tuntutan provisionil dari Penggugat karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak gugatan Penggugat mengenai tuntutan provisi Penggugat yang mana pada pokoknya permohonan provisi penggugat masuk kedalam kategori agar putusan provisi dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( Uitvoerbaar Bij Voorad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya, karena sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR jo.SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I.No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama,

Halaman 24 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis /lampau...dst;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini)...dst;
  - e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
  - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
5. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA R.I tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai Uitvoerbaar Bij Vooraad sepatutnya dinyatakan ditolak.
6. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA R.I No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta. Lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan menagbulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.
7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan Tegas dalil Penggugat dalam Posita halaman 15 yang pada intinya “memohon untuk dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek perkara.
8. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang jelas-jelas bertentangan dengan hukum, dikarenakan dengan tanpa berdasar hukum mengajukan

Halaman 25 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



sita jaminan terhadap aset yang pada saat ini dikuasai oleh Negara, dalam hal ini Objek Perkara.

9. Bahwa berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang No.1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, telah jelas dinyatakan bahwa:

“Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a. Uang atau surat berharga milik negara /daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- b. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
- e. Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah.”

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menolak permohonan sita jaminan (Conservatoir beslag) yang diajukan oleh Penggugat.

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

#### **B. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Provisi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah menjadi satu kesatuan (mutatis mutandis) dalam Eksepsi ini.

2. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

#### **3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

a. Bahwa gugatan Penggugat tidak melibatkan:

- Direktorat Pengelola Kekayaan Negara dan Sistem Informasi
  - Bahwa Robert Eric Hutauruk in casu Tergugat I selaku debitur PT.Bank Papan Sejahtera (PT BPS) telah dialihkan pengurusan utangnya dari PT BPS kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tahun 1999.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) No.15 Tahun 2004, masa tugas BPPN dinyatakan telah berakhir dan segala kekayaan eks BPPN dinyatakan sebagai Kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga utang a.n.Tergugat I.
- Bahwa dalam perkembangannya pengelolaan utang a.n Robert Eric Hutaeruk in casu Tergugat I diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) cabang Sumatera Utara oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui surat No.S-2355/KN/2010 tanggal 09 Maret 2010 perihal Penyerahan Pengurusan Piutang Negara a.n.Robert Eric Hutaeruk yang penyelenggaraannya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan.
- Bahwa mengingat saat ini pengurusan Piutang Negara termasuk juga utang a.n.Robert Eric Hutaeruk in casu Tergugat I tersebut telah diserahkan kembali kepada Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKNSI), DJKN, sesuai dengan surat No.02/PUPNS.0201/2017 tanggal 8 Mei 2017 perihal Pengembalian Pengurusan Piutang Negara Atas Nama Robert Eric Hutaruk, maka untuk memperoleh kejelasan atas permasalahan tersebut, seyogianya Penggugat menarik Direktorat PKNSI, DJKN sebagai pihak dalam perkara aquo, agar persoalan tersebut menjadi jelas dan transparan sehingga dihasilkan putusan yang adil.
- b. Bahwa dengan tidak dilibatkannya para pihak sebagai pihak dalam perkara aquo, maka para pihak tersebut tidak diberi kesempatan untuk membela kepentingannya di muka persidangan, serta tidak didapatnya kebenaran materil dari permasalahan aquo dalam putusan Majelis Hakim nantinya, sehingga putusan atas perkara gugatan aquo menjadi tidak sempurna. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan: "bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1566K/pdt/1983 yang menyebutkan : "gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat Plurium litis consortium". Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## 4. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO

Halaman 27 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.

### Disclaimer

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



- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Turut Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq DJKN cq Kanwil DJKN Sumatera Utara Medan selaku instansi atasan Turut Tergugat, karena KPKNL Medan bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
- b. Bahwa KPKNL Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq DJKN cq Kanwil DJKN Sumatera Utara. Oleh karena itu Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus Ditujukan Kepada Pemerintah Pusat.
- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam provisi dan eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.
3. Tentang penguasaann Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.490 a.n.Robert Eric Hutaaruk tanggal 31 Oktober 1988 (Objek Perkara) :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat adalah Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat sebagai pihak yang menguasai sertifikat Objek perkara yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.490 a.n.Robert Eric Hutaaruk tanggal 31 Oktober 1988 seluas 175 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah yang ada di atasnya, terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan.
- b. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut :
  1. Bahwa Robert Eric Hutaaruk in casu Tergugat I telah melakukan hubungan hukum (mengikat perjanjian kredit) dengan PT BPS, dalam rangka menjamin utangnya tersebut, Tergugat I menjaminkan SHGB No.490 a.n.Robert Eric Hutaaruk tanggal 31 Oktober 1988 seluas 175 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan.
  2. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan PT BPS tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan PT BPS. Persetujuan-persetujuan itu dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.
  3. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Tergugat I tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut (wanprestasi), sehingga dikategorikan sebagai kredit yang bermasalah atau kredit macet.
  4. Bahwa sebagai akibat dari dampak krisis moneter pada tahun 1998, beberapa bank termasuk PT BPS masuk ke dalam program penyehatan perbankan pada masa BPPN, maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan

Halaman 29 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.

#### Disclaimer

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



Penyehatan Perbankan Nasional, segala hak dan kewajibannya beralih kepada BPPN.

5. Bahwa Tergugat I selaku debitur eks PT BPS telah dialihkan pengurusan utangnya dari Bank Asal (PT BPS) kepada BPPN.
6. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) No.15 Tahun 2004, masa tugas BPPN dinyatakan telah berakhir dan segala kekayaan eks BPPN dinyatakan sebagai Kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk utang Tergugat I.
7. Bahwa dalam perkembangannya pengelolaan utang a.n.Robert Eric Hutauruk in casu Tergugat I diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) cabang Sumatera Utara oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui surat No.S-2355/KN/2010 tanggal 09 Maret 2010 perihal Penyerahan Pengurusan Piutang Negara a.n.Robert Eric Hutauruk, yang penyelenggaraannya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan.
8. Bahwa sesuai dengan pasal 6 Keppres No.15 Tahun 2004 yang menyatakan untuk kekayaan negara yang menyangkut Sita Eksekusi Hak Tanggungan dan Sita Eksekusi Lainnya oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), maka sudah benarliah tindakan yang dilakukan menyangkut dengan pengurusan utang Tergugat I.
9. Bahwa setelah penyerahan pengurusan piutang Negara a.n.Robert Eric Hutauruk diserahkan PUPN Cabang Sumatera Utara yang penyelenggaraan dilakukan oleh KPKNL Medan in casu Turut Tergugat, maka Turut Tergugat melakukan upaya penagihan kepada Tergugat I dengan cara yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang diantaranya melakukan pencarian keberadaan Penggugat, melakukan penyitaan terhadap jaminan utang, serta akan melakukan pelelangan terhadap jaminan utang.
10. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan, sesuai data yang ada pada Turut Tergugat, Tergugat I mempunyai utang kepada Negara sebesar Rp.14.000.000,- (Empat belas juta rupiah), ditambah dengan biaya administrasi pengurusan piutang Negara sebesar 10 % sehingga total kewajiban Tergugat I kepada Negara sebesar Rp.15.400.000,- (lima belas juta empat ratus ribu rupiah).
11. Bahwa pada perkembangannya, Turut Tergugat tidak bisa melanjutkan pengurusan piutang negara a.n Robert Eric Hutauruk

Halaman 30 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

in casu Tergugat I, dikarenakan ditemukan fakta bahwa utang Tergugat I telah dilunasi kepada PT BPS oleh penanggung utang sesuai dengan data serta dokumen yang ada berupa Aplikasi Monitoring Dokumen dan Surat Kepala Cabang PT Bank Papan Sejahtera No.024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 5 April 1990 perihal Pernyataan Lunas KPR Saudara No.87.08.0.0129, yang menyatakan bahwa utang a.n.Robert Eric Hutaeruk telah lunas pada tanggal 5 April 1990.

12. Bahwa dikarenakan utang a.n Robert Eric Hutaeruk in casu Tergugat I telah lunas, maka Turut Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk melanjutkan penagihan dimaksud, dan selanjutnya Turut Tergugat mengembaiakan pengurusan piutang tersebut kepada Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Surat No.SKPPN-02/PUPNC.0201/2017 tanggal 8 Mei 2017 ;

13. Bahwa dengan telah dikembalikannya pengurusan piutang Negara a.n.Robert Eric Hutaeruk in casu Tergugat I kepada PKNSI, DJKN, maka dapat dipahami bahwa apa yang menjadi dasar Penggugat untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara aquo tidak terbukti dan hanya mengada-ngada, karena sertifikat objek perkara (SHGB No.490 a.n. Robert Eric Hutaeruk tanggal 31 Oktober 1988 seluas 175 m<sup>2</sup>) pada saat ini tidak berada pada Turut Tergugat, sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat tidak dilibatkan dalam perkara aquo.

14. Bahwa Turut Tergugat tidak pernah melakukan penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Turut Tergugat karena faktanya Turut Tergugat telah menjalankan fungsi-fungsi Pemerintahan dalam hal ini tugas fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

#### 4. Tentang Permohonan Putusan Serta Merta :

- a. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas petitum Penggugat dalam petitum angka 12 mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan

Halaman 31 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.

#### Disclaimer

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



terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA RI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, yang pada intinya menyatakan bahwa "tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat".

b. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA RI No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  2. Gugatan tentang hutang piutang yang jmlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta peerkawinan (gono gini)...dst;
  5. Dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
  6. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst ;
  7. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- c. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA RI tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai Uitvoerbaar Bij Vooraad sepautunya dinyatakan ditolak.
- d. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

5. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

Dalam Provisi:

- Menyatakan menolak permohonan Provisi Penggugat

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Uitvoerbaar Bij Vooraad)

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Uitvoerbaar Bij Vooraad);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat-IV dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan 1 (satu) pintu

Halaman 33 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.





- bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, adalah sah sebagai milik Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :
- Surat Jual Beli Rumah tertanggal 15 Maret 2000 ;
  - Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat-I yang isinya menyatakan :*"Tergugat-I telah mengakui serta menyetujui untuk memindahkan atau mengalihkan kepemilikan dari 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 dimaksud kepada Tergugat-VI"*;
  - Surat Keterangan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988 yang diterbitkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan ;
  - Surat yang diterbitkan oleh Kepala Cabang PT. Bank Papan Sejahtera Medan Nomor: 0024/PO/CAB.MDN/III/90 tanggal 05 April 1990 Perihal Pernyataan Lunas KPR Tergugat-I yang menyebutkan :*"bahwasanya semua Asli dokumen rumah Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 akan diserahkan kepada Tergugat-VI"*;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya dengan cara menempati/menghuni dan ataupun menguasai/mengusahai secara tanpa hak dan dengan melawan hukum atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 / Desa Tanjung Rejo, seluas 175 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 milik Penggugat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan segala surat-surat yang dijadikan dasar dibuatnya Pemberian Kuasa dari Tergugat-I, Tergugat-II kepada Tergugat-III (SUHAIMI POHAN, SH), yaitu Akte Surat Kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat-IV, dan selanjutnya oleh Tergugat-V digunakan untuk memiliki dan atau menguasai secara tanpa hak dan dengan melawan hukum, yang bertentangan dengan kepentingan Penggugat sebagai pihak yang terlebih dahulu berhak atas atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, yang dibuat sepanjang terhadap tanah dan bangunan rumah permanen milik para Penggugat, adalah Tidak Sah;
6. Menyatakan oleh karenanya Akte Surat Kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat-IV yang dijadikan sebagai dasar untuk mendapatkan dan atau menggantungkan hak dari padanya yang digunakan sepanjang terhadap tanah berikut bangunan rumah permanen milik Penggugat, adalah Tidak Mempunyai Kekuatan Berlaku dengan segala akibat hukumnya;
  7. Menyatakan oleh karenanya pula, segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-I s/d Tergugat-V maupun pihak lain atas objek tanah beserta bangunan rumah perkara yang dilakukan tanpa seizin Penggugat, adalah Tidak Sah;
  8. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-V dan Tergugat-VI atau siapa saja yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga;
  9. Menghukum Turut Tergugat atau Instansi terkait atasannya untuk segera menyerahkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan aman tanpa dibebani sesuatu apapun juga;
  10. Menetapkan sebagai hukum terhadap putusan dalam perkara ini apabila telah dinyatakan sebagai putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dapat dijadikan sebagai salah satu dasar bagi Penggugat dalam mengajukan permohonan peningkatan hak maupun untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490/Desa Tanjung Rejo menjadi Pemegang hak atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dan setelah memenuhi ketentuan-ketentuan lain yang diperuntukkan/dipersyaratkan untuk itu sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  11. Menghukum Tergugat - I, II, III, V dan VI untuk membayar Uang Paksa (*Dwang Som*) kepada para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.- (*satu juta*

Halaman 35 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- rupiah) perhari, setiap kali Tergugat - I, II, III, V dan VI lalai dalam mematuhi putusan perkara ini ;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;
  13. Menghukum Tergugat - I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar secara tanggung renteng segala ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 6.286.000,- (Enam juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;
  14. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan yang disampaikan kepada Tergugat IV pada hari Senin tanggal 26 Maret 2018 dan Kepada Tergugat VI pada Hari Rabu tanggal 14 Maret 2018, Kepada Turut Tergugat pada Hari Senin tanggal 12 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Turut Tergugat sekarang Pembanding, pada tanggal 21 Maret 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding tanggal 11 Mei 2018, kepada Kuasa Hukum Tegugat IV sekarang Turut Terbanding IV tanggal 9 April 2018, kepada Tergugat VI sekarang Turut Terbanding VI tanggal 29 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Tergugat sekarang Pembanding telah menyerahkan memori bandingnya pada tanggal 2 Mei 2018, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 2 Mei 2018, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding tanggal 11 Mei 2018, kepada Tegugat VI sekarang Turut Terbanding VI tanggal 11 Mei 2018, kepada Kuasa Hukum Tegugat IV sekarang Turut Terbanding IV tanggal 11 Mei 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding telah menyerahkan Kontra Memori Banding pada 5 Juni 2018, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 5 Juni 2018, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat sekarang Pembanding pada tanggal 22 Juni 2018, kepada Tegugat IV sekarang Turut Terbanding IV

Halaman 36 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Juli 2018 dan kepada Kuasa Hukum Tegugat VI sekarang Turut Terbanding VI tanggal 22 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Untuk Melihat, Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara Pengadilan Negeri Medan, yang disampaikan kepada Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding tanggal 11 Mei 2018, kepada Kuasa Hukum Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV tanggal 9 April 2018, kepada Tegugat VI sekarang Turut Terbanding VI tanggal 29 Maret 2018, kepada Kuasa Hukum Turut Tegugat sekarang Pembanding tanggal 17 Mei 2018, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

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

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat sekarang Pembanding tertanggal 2 Mei 2018, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab-menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak, yang satu dan lainnya sudah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Turut Tergugat sekarang Pembanding, Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding tanggal 5 Juni 2018 telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

Halaman 37 dari 39 Halaman Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN.



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018, Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat sekarang Pembanding tertanggal 2 Mei 2018, serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding tertanggal 5 Juni 2018, berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Hakim Tingkat Banding mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018, yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan sebagaimana amar tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat sekarang Pembanding tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa hukum Turut Tergugat sekarang Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Turut Tergugat sekarang Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin tanggal 17 September 2018 oleh kami : H. Ali Nafiah Dalimunthe, S.H., M.M., M.H. selaku Hakim Ketua, Ahmad Sukandar, S.H., M.H. dan Nur Hakim, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 19 September 2018, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota serta Zainal Pohan, S.H., M.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.

TTD.

Ahmad Sukandar, S.H., M.H.

H. Ali Nafiah Dalimunthe, S.H., M.M., M.H.

TTD.

Nur Hakim, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Zainal Pohan, S.H., M.H.

## Perincian Biaya :

• Meterai	Rp. 6.000,-
• Redaksi	Rp. 5.000,-
• Pemberkasan	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah).