



P U T U S A N  
Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **MOHAMMAD AMIN alias MUHAMMAD AMIN**, Pensiunan Pegawai Perumpel I Belawan, beralamat di Jln. PLTU Lorong Bintaro lingkungan II, Kelurahan Pulau Sicanang, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;
2. **LISBET ARITONANG**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jln. Slebes Gang XV No. 383 Kelurahan Belawan II, Kecamatan Medan Belawan Kota Medan disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Petrus Oberlin Laoli, SH, Tuseno, SH, dan Rion Arios, SH, Advokat/Penasehat Hukum, Konsultan Hukum, Pembela Umum pada Law Office Laoli Sinaga Haloho & Partners, beralamat di Jalan Suka Mulia No.1-2 Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2017, selanjutnya disebut **Para Pembanding**;

**L a w a n**

**RUSMAN HERI MARPAUNG**, Umur 62 Tahun, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Pensiunan BUMN, beralamat di Jl. Cilacap Barat No. 27 Kelurahan Belawan II, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. LANTUR TUMANGGER, S.H., M.H., 2. ELIKANA HULU, S.H., M.H. Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum UA & Co berkantor di Jl. Pasundan No. 78 Medan berdasarkan *Surat Kuasa Khusus Tanggal 15 Nopember 2016 dalam hal ini bertindak selaku Suami dari Almarhumah MERIATY BORU MANURUNG yang telah meninggal dunia pada tanggal 09 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dalam surat kematian No. Um. 50/14/27/RS.PM-12 di keluarkan oleh Dr. ANDIKA MUDA pada tanggal 27 Agustus 2012 sebagaimana ternyata*

*Halaman 1 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN*



dalam surat keterangan Ahli waris tertanggal 20 Agustus 2012 yang di terbitkan Kepala Kelurahan Belawan II, Kecamatan Medan Belawan, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

**D a n**

1. **JULIUS, SH,** Laki-laki, umur 43 tahun, agama islam, beralamat : Jln Jawa/Cipanas No. 11, Kel. Belawan II, Kec. Medan Belawan yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **RISWAN H SIREGAR SH M.Hum** dkk dari Lembaga Bantuan Hukum \$ Perlindungan KONSUMEN (LBH – PK PERSADA yang berkedudukan di Jln. Teladan No. 59 (Simpang Jalan Pelangi) Medan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Desember 2016, yang disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat III**;
2. **Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta, Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Sumatera Utara di Medan Cq, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan** di Jln. Jendral Abd. Haris Nasution No. 7 Medan yang dalam hal ini diwakili oleh **ASWIN TAMPUBOLON SH. M.Hum** Dkk selaku Staf Kantor BPN, disebut sesuai dengan surat kuasa Khusus tertanggal 13 Desember 2016 yang disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat IV**;
3. **CHAIRUNNISA JULIANI, SH.,M.Kn. Notaris di Medan** berkantor di Jl. B. Katamso No.39 – L, Kel. Aur, Kec. Medan Maimun, Kota Medan. selaku pihak yang menyimpan **Protokol akta** pengikatan jual beli No. 54 tanggal 24 September 1992 yang di perbuat Almarhum **Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, S.H.**, Notaris di Medan, dahulu berkantor di Jln. Palang Merah No. 54 Medan disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I**;
4. **RUDY HAPOSAN SIAHAAN, SH., PPAT** di Medan, berkantor di Jln. Wahid Hasim No. 106 Medan disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II**;

Halaman 2 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



### **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Setelah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Januari 2019 Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 24 Januari 2019 Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN. tentang penunjukan Panitera Pengganti membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua, tanggal 29 Januari 2019 Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Membaca dan mengutip surat gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tanggal 28 Nopember 2016, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa yang merupakan dasar Penggugat mempertahankan warisan Almarhumah MERIATY BORU MANURUNG adalah berdasarkan Surat Kuasa Waris dan dalam kapasitasnya sebagai Ahli waris Almarhumah MERIATY BORU MANURUNG sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 832 KUHPerdara yang menyatakan : "menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi Ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan Sisuami atau Isteri yang hidup terlama".
2. Bahwa pada tanggal 24 September 1992, Almarhumah MERIATY BORU MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I atas sebahagian dari tanah seluas 400 M<sup>2</sup> yaitu tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berikut satu pintu rumah berdiri diatasnya dengan batas batas sebagai berikut :
  - Utara :berbatas dengan tanah Penggugat:10 M ;
  - Timur: berbatas dengan tanah Basrah: 20 M ;
  - Barat: berbatas dengan tanah Nyonya Sudiati: 20 M ;
  - Selatan: berbatas dengan jalan cibadak :10 M ;

Halaman 3 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN *db*



setempat terletak di Jl. Cibadak, Kel. Belawan II Kec. Medan Kota Belawan, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 480/Desa Belawan II, Kec. Medan Kota Belawan Surat Ukur Sementara Nomor : 1365/ 1984, terdaftar dan tercatat atas nama MOHAMMAD AMIN, Alias Muhammad Amin (Ic.TERGUGATI), sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 yang diperbuat di hadapan Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, SH,) Notaris di Medan yang telah meninggal dunia, dan Protokolnya disimpan di kantor Turut Tergugat I(Ic.CHAIRUNNISA JULIANI, SH.,M.Kn.) Notaris di Medan dan sebelumnya protokolnya di simpan SOEPARNO, S.H. Notaris di Medan ;

3. Bahwa pada saat dilakukan Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 tersebut, oleh PENGGUGAT menyerahkan kepada TERGUGAT I sejumlah uang sebesar Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah) sebagaimana tertulis pada pasal 2 (dua) dalam akta Pengikatan Jual Beli No. 54 dengan bunyinya "*harga jual beli tanah berikut apa saja yang berada diatasnya tersebut kedua belah pihak telah bersetuju dilakukan dengan harga sebesar Rp. 7.000.000, (Tujuh Juta Rupiah) dari jumlah mana menurut keterangan penghadap pihak pertama dan sesuai dengan yang saya,notaris tanyakan kepadanya telah diterimanya dengan tunai dan cukup sebelum akta ini ditanda tangani, untuk penerimaan mana penghadap tersebut menerangkan kepada saya, Notaris bahwa mengenai hal itu telah dibuat tanda terima (kwitansinya), bermeterai cukup dan diperlihatkan kepada saya, Notaris bahwa akta ini dianggap pula sebagai tanda bukti atas penerimaan uang tersebut*", serta TERGUGAT I Menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 480, Desa Belawan II, Kec. Medan Kota Belawan, Propinsi Sumatera Utara kepada Almh MERIATY BORU MANURUNG (isteri Penggugat) ;
4. Bahwa ketika TERGUGAT I menjual tanah A quo Kepada Almarhumah MERIATY Boru MANURUNG (Isteri PENGGUGAT), bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri satu pintu rumah permanen, dan selanjutnya rumah tersebut, oleh PENGGUGAT menyewakan kepada orang lain ;
5. Bahwa satu tahun kemudian yaitu sekitar tahun 1993 PENGGUGAT mendirikan satu pintu rumah lagi diatas tanah A quo, dengan ukuran 6,5 m X 8 m dan kemudian sekitar tahun 1997, PENGGUGAT mendirikan satu pintu rumah lagi disampig rumah yang lama dengan demikian bahwa diatas tanah seluas 200 M2 persegi tersebut yang telah dibeli oleh Isteri

Halaman 4 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/S



PENGGUGAT telah berdiri 3 (tiga) Pintu rumah. Dua pintu rumah tersebut yang mendirikan adalah PENGGUGAT, satu rumah telah berdiri sebelumnya dan ke tiga rumah Aquo telah dikuasai oleh Penggugat selama 22 (dua puluh dua) tahun dan selama itu juga disewakan kepada orang lain ;

6. Bahwa untuk melanjutkan Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 A quo, maka pada tanggal 21 Desember 2012 Penggugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 480 A quo kepada Tergugat III (lc. JULIUS, S.H.) atas permintaan Tergugat III dan uang sebesar Rp. 2.800.000,- (*dua juta delapan ratus ribu rupiah*) untuk biaya Pemecahan dan pengurusan Sertipikat Hak Milik No. 480 ke atas nama MERIATY Boru MANURUNG (Isteri PENGGUGAT) artinya bahwa Sertipikat Hak Milik No. 480 Aquo telah di kuasai oleh Penggugat selama 22 (dua puluh dua) tahun sejak dibeli dari Tergugat I :
7. Bahwa seiring berjalannya waktu sampai gugatan ini di daftarkan ternyata Sertipikat Hak Milik No. 480 dan bahkan Pemecahan Sertipikat atas nama almarhumah MERIATY Br MANURUNG isteri Penggugat Aquo tersebut tidak kunjung dapat diselesaikan oleh TERGUGAT III (lc. JULIUS, S.H.) dan akhirnya sekitar tahun 2014 Penggugat sangat kaget dan kecewa karena diatas tanah yang telah di beli tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 897 yang terdaftar atas nama : LISBET ARITONANG (TERGUGAT II) melalui JUAL-BELI No. 432/2013 Tanggal 10/10/2013 dihadapan TURUT TERGUGAT II (lc. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, SH.) selaku PPAT, yang merupakan pemecahan dari HAK MILIK No. 480 Surat Ukur tanggal 17/12/2013 No. 00093/Belawan II/2013 maka oleh karenanya perbuatan yang dilakukan TERGUGAT II, dan TERGUGAT III merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa setelah Tergugat II memegang Sertipikat Hak Milik No. 897 yang prosesnya merupakan Perbuatan Melawan Hukum, kemudian sekitar tahun 2014, di mana TERGUGAT II menakut – nakuti orang yang menyewa rumah diatas tanah Penggugat Aquo dan memaksa para penyewa supaya segera keluar dari rumah itu, sembari mengatakan bahwa rumah tersebut adalah miliknya, karena Penggugat tidak mau ribut-ribut dan juga sangat yakin walaupun rumah tersebut saat ini dikuasai oleh TERGUGAT II pasti hukum akan berpihak kepada Penggugat, dan terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 897 terdaftar atas nama LISBET ARITONANG, adalah sarat dengan perbuatan rekayasa sehingga

Halaman 5 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN 



produk yang di hasilkan adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum mengikat, dan akibat perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT II Aquo adalah nyata-nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa perbuatan TERGUGAT II (Ic. LISBET ARITONANG) membaliknamakan keatas namanya Sertipikat Hak Milik No.897, nyata-nyata Perbuatan Melawan Hukum, karena seharusnya Sertipikat Hak Milik No. 897 Aquo adalah nyata-nyata merupakan milik dari almarhumah MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) hal mana sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992, dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 897 A quo berakibat kerugian terhadap Penggugat dan dengan demikian perbuatan TERGUGAT II adalah nyata merupakan pelanggaran hukum, oleh karenanya Sertipikat Hak Milik No. 897 berakibat cacat hukum maka dengan demikian mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada TERGUGAT IV (Ic. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) untuk mencoret dan menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 897 tidak berlaku dan atau tidak berkekuatan hukum mengikat ;
10. Bahwa Terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 897 didasarkan kepada kebohongan dan kecurangan, yang mana Permohonan Pemecahan /Pemisahan tanggal 17/12/2012 Nomor 60675/2012 dan Penunjukan dan penetapan batas dilakukan oleh M. AMIN (Pemohon) dan diukur dan digambar oleh ABRAHAM A. SINAGA, adalah suatu perbuatan melanggar hukum, karena tanah dan rumah tersebut merupakan milik Almarhumah MERIATY Boru MANURUNG sudah di kuasai oleh Penggugat mulai tanggal 24 September 1992 sampai dengan tahun 2014, tepatnya sampai dengan tanggal, 01 Mei 2014 dan selama tanah dan rumah Aquo di kuasai oleh Penggugat, tidak pernah melihat dan mengetahui TERGUGAT IV datang untuk mengukur tanah perkara aquo;
- 10 Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 897, nyata - nyata mengandung cacat juridis, karena didasarkan kepada hal-hal kebohongan oleh karena itu harus dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat ;
- 11 Bahwa perbuatan TERGUGAT IV menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 897, adalah bertentangan dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas bertindak sewenang wenang, tidak cermat dan atau tidak teliti, bukti dari ketidak cermatan TERGUGAT IV adalah, ketika

Halaman 6 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN *ab*



pernah dilakukan pengukuran tanah terperkara A quo, karena pihak atau TERGUGAT IV tidak pernah datang ke lokasi tanah tersebut sampai saat ini, sehingga apa yang dilakukan oleh TERGUGAT IV adalah rekayasa belaka dan bukan fakta yang sebenarnya, sehingga perbuatan TERGUGAT IV adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum, sehingga mengakibatkan kerugian kepada pihak Penggugat, karena proses pemecahan, dan atau balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 897 a quo adalah melanggar prosedur Hukum yang baik, dengan demikian hasilnya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

12 Bahwa pada tanggal 28/10/2013, atas tanah dan rumah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.897, telah dilakukan Jual- Beli oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, berdasarkan Akte Jual- Beli No. 432/2013, tanggal 10/10/2013 diperbuat oleh TURUT TERGUGAT II (Ic. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, S.H.) selaku PPAT, padahal atas objek jual beli tersebut TERGUGAT I telah melakukan Pengikatan Jual Beli pada tanggal 24 September 1992 No. 54, kepada Isteri Penggugat artinya Penggugat terlebih dahulu memiliki objek sengketa A quo selama 22 (dua puluh dua) tahun yang lalu, sehingga dengan demikian Pengugat adalah pembeli beritikad baik oleh sebab itu sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung NO.1230/K/Sip/1980, "Pembeli Beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" ;

13 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas atas persoalan ini Penggugat telah berupaya menempuh upaya damai terhadap Tergugat II dan Tergugat III agar dapat diselesaikan secara kekeluargaan namun tidak berhasil menemui jalan buntu, maka oleh karenanya tiada jalan lain bagi Penggugat selain menggugatnya di Pengadilan Negeri Medan ;

14 Bahwa agar gugatan Penggugat *In casu* tidak menjadi hampa, maka guna menjamin gugatan ini, mohon agar Pengadilan Negeri Medan melakukan sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) khususnya terhadap 3 (tiga) pintu bangunan rumah objek Perkara berikut tanah pertapakannya sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No 897 terdaftar dan tercatat atas nama LISBET ARITONANG setempat dikenal di Jl. Cibadak, Kel. Belawan II Kec. Medan Kota Belawan, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara ;

15 Bahwa pada tanggal, 11- 2- 2013, atas tanah dan rumah yang di maksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 897, dengan beralaskan Sertipikat Hak Milik No. 480, telah dilakukan Jual- Beli antara TERGUGAT I dengan

Halaman 7 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



TERGUGAT II sebagaimana ternyata dalam Akta Jual- Beli No. 432/2013 tanggal 10/10 / 2013 diperbuat oleh TURUT TERGUGAT II (Ic. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, S.H.) selaku PPAT, Karena perbuatan Hukum yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II melakukan akta Jual-Beli No. 432/2013 tanggal 10/10/2013 yang di perbuat di hadapan TURUT TERGUGAT II, adalah tidak sah dan tidak mengikat disebabkan oleh karena objek yang di perjanjikan telah terlebih dahulu dimiliki oleh Penggugat sejak tanggal 24 September 1992 dan prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 897 aquo bertentangan dengan undang – undang, oleh karena itu Sertipikat Hak Milik No. 897 aquo harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat ;

- 16 Bahwa dampak dari rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, menimbulkan efect dan kerugian besar di pihak Penggugat, sebab Penggugat tidak dapat menguasai dan atau menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada yang berminat. Besar kerugian tidak kurang dari sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) ;
- 17 Bahwa dikhawatirkan para TERGUGAT tidak berkenan memenuhi amar putusan dalam perkara ini dengan suka rela, maka patut dan beralasan hukum apabila para TERGUGAT dihukum secara tanggung menanggung membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari setiap lalai memenuhi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan di bacakan sampai dilaksanakannya kepada Penggugat
- 18 Bahwa oleh karena perkara ini didasarkan kepada alat bukti yang kuat dan yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka patut dan beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sertamerta kendatipun diajukan upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi ;
- 19 Bahwa oleh karena gugatan ini timbul disebabkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, maka oleh karenanya patut apabila para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dihukum secara tanggung menanggung membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 8 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



20 Bahwa sebelumnya perkara A quo Penggugat telah Menggugat di Pengadilan Negeri Medan dengan register No. 163/Pdt.G/2016/Pn-Mdn dengan amar putusan sebagai berikut *Dalam Eksepsi: mengabulkan eksepsi TERGUGAT III tentang Penggugat Menggugat orang yang telah meninggal dunia. Dalam Pokok Perkara : Menyatakan gugatan tidak dapat diterima*, oleh karena itulah supaya mendapat keputusan hukum yang jelas terhadap objek perkara A quo sehingga oleh karena itu Penggugat membuat dan mengajukan gugatannya dalam perkara yang sama di Pengadilan Negeri Medan .

Dalam Provisi

Bahwa guna menghindari kerugian lebih besar dialami Penggugat atas penguasaan Tergugat II terhadap objek sengketa A quo, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan kiranya dalam proses pemeriksaan perkara A quo menghentikan perbuatan Tergugat II menguasai, menyewakan, menggadaikan, mengalihkan atau tindakan yang berakibat kerugian berupa materi dan immateril bagi Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, agar berkenan memanggil para pihak yang terkait dalam sengketa agar datang pada hari persidangan yang ditetapkan dalam perkara ini, selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

A. Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat I dengan MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 akta mana dahulu diperbuat oleh Almarhum DRS. ADE RACHMAN MAKSUDI S.H., selama masa hidupnya, Protokolnya dipegang oleh Turut Tergugat I (Ic. CHAIRUNNISA JULIANI, SH., M.Kn.) Notaris di Medan;
4. Menyatakan JUAL-BELI Nomor 432/2013 tanggal 10/10/2013 yang diperbuat oleh Turut Tergugat II (Ic. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, S.H.) selaku PPAT adalah cacat Hukum, karena di perbuat secara melawan hukum ;



5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum, karena sudah terlebih dahulu memiliki objek tanah dan rumah Aquo sejak tanggal 24 September 1992 ;
6. Menyatakan bahwa tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berikut di atasnya berdiri 3 (tiga) pintu rumah permanen dengan batas-batas :
  - Utara berbatas dengan tanah Penggugat :10 M ;
  - Timur : berbatas dengan tanah Basrah : 20 M ;
  - Barat: berbatas dengan tanah Nyonya Sudiati: 20 M ;
  - Selatan : berbatas dengan jalan cibadak :10 M ;

tanah yang dimaksud adalah sebahagian dari tanah seluas 400 M<sup>2</sup> merupakan hasil pembelian MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) dari Tergugat I (Ic. M. AMIN alias MUHAMMAD AMIN) pada tanggal 24 September 1992 adalah milik/kepunyaan MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) tanah mana terletak di Jl. Cibadak, Kel. Belawan II Kec. Medan Kota Belawan, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

7. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
8. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, karena tidak dapat menguasai, memanfaatkan, menyewakan rumah dan tanah Aquo, besar kerugian tidak kurang dari sebesar Rp. 200,000,000,-(duaratus juta rupiah);
9. Menyatakan perbuatan hukum TERGUGAT IV yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 897 tanggal 11 Pebruari 2013 surat ukur tanggal: 17/01/2013 Nomor: 00093/Belawan II/2013 Luas: 198 m2 atas nama LISBET ARITONANG dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
10. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 897 tanggal 11 Pebruari 2013 surat ukur tanggal: 17/01/2013/ BELAWAN II Luas: 198 m2 atas nama LISBET ARITONANG cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat ;
11. Memerintahkan kepada TERGUGAT II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar segera melakukan pengosongan

Halaman 10 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



atas tanah milik Penggugat sebagaimana ternyata dan dimaksud dalam sertifikat Hak milik No. 897 tanggal 11 Februari 2013 Surat Ukur No. 00093/Belawan II/2013 tanggal 17 Desember 2013 menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun ;

12. Menghukum TERGUGAT I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) untuk mencoret, mencabut dan atau membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 897 tanggal 11/02/2013 surat ukur tanggal : 17/01/2013/BELAWAN II Luas: 198 M2 atas nama LISBET ARITONANG selanjutnya, Menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang baru ke atas nama Penggugat (ahli waris) almarhumah MERIATI Boru MANURUNG pada kantor Pertanahan Kota Medan ;
13. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, secara tanggung-menanggung membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari lalai memenuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakannya kepada Penggugat ;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan serta merta sekalipun ada Verzet, Banding, Kasasi ;
15. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, secara tanggung menanggung membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## II Dalam Provisi.

- Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat

### B.Subsider:

Dalam Peradilan yang baik, Apabila Majelis Hakim berpandangan lain dari apa yang telah disebutkan di atas, mohon putusan yang memenuhi rasa keadilan hukum (*Ex Aequo et Bono*) .

Membaca jawaban yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I, sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan kecuali yang di akui secara tegas oleh berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali;

Halaman 11 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/16



1. Bahwa Penggugat tidak mendasari dalam mengajukan gugatan yang menyatakan pihak tergugat I melanggar hukum.
2. Bahwa gugatan ini telah secara keliru diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, yang seharusnya persoalan ini tidak berhubungan dengan Tergugat I
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak didasari kebenaran, gugatan Penggugat tidak jelas dan dalil-dalil yang di tujukan terhadap tergugat I terlalu mengada-ada, sebab Penggugat mengatakan bahwa Perikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan istri Penggugat Almarhumah Meriaty Boru Manurung yang perjanjiannya dikuatkan dengan Akte Perikatan Jual Beli No.54 tanggal 24 September 1992, dihadapan Drs.Ade Rachman Marsudi,SH Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan Protokolnya disimpan dikantor turut Tergugat I (Ic CHAIRUNNISA JULIANI,SH,M.Kn Notaris Di Medan dan sebelumnya Protokolnya disimpan SOEPARNO, SH, Notaris di Medan, yang ternyata Perikatan tersebut fiktif karena tidak menyertakan/menghadirkan Tergugat I dalam perikatan tersebut;
4. Bahwa Akte Perikatan Jual Beli No.54 tertanggal 24 September 1992 tersebut dengan sangat jelas tidak mengikut sertakan Tergugat I, secara yuridis perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana, pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang,dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. dengan ketidak hadiran Tergugat I, maka dalil tersebut adalah fiktif/bohong dan tidak benar adanya. Oleh karenanya, gugatan kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).
5. Bahwa ketidak ikut sertaan Tergugat I dalam Pengikatan Jual Beli tersebut telah diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), melalui pengakuan SUDIATI dibawah sumpah yang hadir pada saat pembuatan Akte Pengikatan Jual Beli bahwa pada saat terjadi pengikatan Jual Beli didepan Notaris Drs.ADE RACHMAN MAKSUDI,SH, MUHAMMAD AMIN tidak turut serta;
6. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 24 September 1992, dihadapan Drs.Ade Rachman Marsudi,SH Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan Protokolnya disimpan dikantor turut Tergugat I (Ic CHAIRUNNISA JULIANI,SH,M.Kn Notaris Di Medan dan sebelumnya Protokolnya disimpan SOEPARNO, SH, Notaris di Medan,



*Tergugat I dinyatakan sebagai seorang Duda, padahal Tergugat I berstatus Kawin dengan seorang istri dan tidak pernah bercerai;*

7. Bahwa dasar terjadinya Pengikatan Jual Beli adalah Surat Keterangan Pengambilan KTP yang dikeluarkan Sekretaris Kelurahan Belawan II an.Kepala Kelurahan yang tidak pernah Tergugat ketahui, dengan demikian Identitas Tergugat I dipalsukan;
8. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli No.54 tertanggal 24 September 1992, dihadapan Drs.Ade Rachman Marsudi,SH Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan Protokolnya disimpan dikantor turut Tergugat I (Ic CHAIRUNNISA JULIANI,SH,M.Kn Notaris Di Medan dan sebelumnya Protokolnya disimpan SOEPARNO, SH, Notaris di Medan, Tergugat I Muhammad Amin, dinyatakan bertempat tinggal di jalan Cibadak Nomor.9 Lingkungan XVIII Kelurahan Belawan II Kecamatan Medan Kota Belawan. Padahal sejak tahun 1989 Tergugat I sudah tidak lagi bertempat tinggal di jalan Cibadak Nomor.9 Lingkungan XVIII Kelurahan Belawan II Kecamatan Medan Kota Belawan sebagaimana yang tertulis dalam Akte Perikatan Jual Beli tersebut;
9. Bahwa Penggugat menempatkan Pengikatan Jual Beli No.54 tertanggal 24 September 1992, dihadapan Drs.Ade Rachman Marsudi,SH Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan Protokolnya disimpan dikantor turut Tergugat I (Ic CHAIRUNNISA JULIANI,SH,M.Kn Notaris Di Medan dan sebelumnya Protokolnya disimpan SOEPARNO, SH, Notaris di Medan, sebagai hak waris tidak dapat diterima, sebab disamping fiktif, seolah-olah telah ada pula suatu pengikatan Jual Beli tertanggal 20 April 1991( Surat Jual Beli Fiktif) dibawah tangan diatas kertas Segel bermaterai Rp.1.000, antara Muhammad Amin (pihak Pertama) selaku Penjual dengan Suriati (Pihak Kedua) Kakak Ipar Tergugat I sebagai Pembeli, dan Tergugat I tidak pernah tahu tentang hal ini;
10. Bahwa peristiwa hukum ini bermula dari pinjam meminjam uang antara almarhumah Meriaty boru Manurung dengan almarhumah Suriati (kakak ipar Tergugat I) yang kemudian menarik Tergugat I dalam pusran kasus ini karena menggunakan Sertifikat Tanah milik Tergugat I sebagai jaminan yang sebelumnya dikuasai Suriati;

#### **B. DALAM KONVENSU**

1. Bahwa hal-hal yang telah di kemukakan dalam eksepsi mohon di anggap diajukan pula dalam pokok perkara;

*Halaman 13 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/15*



2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, maka secara mutatis muntandis, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;
3. Bahwa tergugat I menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum;
4. Bahwa tidak benar tergugat I telah membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli sebagaimana Akte No.54 pada 24 September 1992 dengan istri Penggugat (almarhumah) Meriaty Boru Manurung, dihadapan Drs.Ade Rachman Marsudi,SH Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan Protokolnya disimpan dikantor turut Tergugat I (Ic CHAIRUNNISA JULIANI,SH,M.Kn Notaris Di Medan dan sebelumnya Protokolnya disimpan SOEPARNO, SH, Notaris di Medan);
5. Bahwa tidak benar adanya TERGUGAT I telah menerima nilai ganti rugi dari Istri PENGGUGAT (almarhumah) Meriaty Boru Manurung uang sebesar Rp. 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah) yang dibayarkan tunai kepada Tergugat I;
6. Bahwa dalam point 4 Penggugat mendalilkan bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri 3 pintu rumah satu diantaranya telah dibangun oleh Penggugat dan telah dikuasai selama 22 tahun telah disewakan kepada pihak lain;
7. Bahwa dengan adanya pengakuan penggugat dalam konpensi tersebut, terbukti bahwa penguasaan selama 22 tahun Penggugat masih menanggung kerugian karena tidak dapat menguasai tanah dan rumah tersebut kepada yang berminat, sehingga penggugat merasa dirugikan sebesar Rp.200.000.000.-(dua ratus juta rupiah);
8. Bahwa tergugat menolak dan menyangkal dalil penggugat pada posita nomor 5 yang menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik , karena seluruh proses pengikatan jual beli No.54 tanggal 24 September 1992 adalah hasil rekayasa dengan niat menguasai milik orang lain;
9. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (nor geode justitierechtdoon) dalam perkara ini, adalah ketika majelis hakim dalam perkara ini menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 14 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



### C. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa tergugat dalam konvensi mohon disebut sebagai penggugat dalam rekovensi untuk keadilan dalam perkara ini;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi ;
3. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh tergugat dalam rekonvensi terdahulu, telah menyebabkan penggugat dalam rekonvensi merasa tercemar nama baik dan terhinaan sehingga telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril;
4. Bahwa dalam menangani perkara register nomor : 678/Pdt.G/2016/PN.Mdn tergugat konvensi/penggugat rekovensi telah dan akan mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 25.000.000.- (Dua Puluh lima juta rupiah) serta kehilangan atas hak penguasaan tanah dan rumah selama 22 tahun dengan nilai kerugian sebesar Rp.528.000.000,-(Lima Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah), dihitung rata-rata sewa Rp.200.000,- (Dua ratus ribu rupiah).
5. Bahwa dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut Tergugat I menuntut ganti kerugian immateril yang diperkirakan seluruhnya mencapai Rp 1.000.000.000,-(satu milyar ) rupiah;
6. Bahwa baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekovensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan tergugat dalam rekovensi, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum tergugat dalam rekovensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini; Berdasarkan alasan-alasan jawaban di atas, maka atas perkenaan majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :
  1. DALAM EKSEPSI
    - Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
  2. DALAM KONVENSİ
    - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Halaman 15 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

### 3. DALAM REKONVENS!

- Mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya; Bila mejelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono ) Demikianlah eksepsi ini, jawaban dalam konvensi dan gugatan dalam rekovensi ini diajukan dengan harapan majelis hakim dapat mengabulkannya, atas perhatian dan perkenannya, tergugat dalam konvensi/ penggugat dalam rekonvensi mengucapkan terimakasih.

Membaca jawaban yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat II, sebagai berikut:

#### GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERALASAN

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas selama tidak merugikan tergugat II
2. Bahwa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya, yakni sebagai berikut:
3. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dalil-dalil gugatan penggugat kecuali diakui secara tegas di bawah ini dan mohon dalil-dalil dalam eksepsi diatas dianggap termuat dan terulang kembali dalam jawaban pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh penggugat tentang kepemilikan tanah penggugat, sebab tanah tersebut adalah milik tergugat II yang secara Sah dibeli dari Muhammad Amin selaku Pemilik yang Sah;
4. Bahwa Tergugat II telah membeli sebidang tanah dari Bapak Muhammad Amin tanggal 11 Pebruari 2013 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 432/2013 tanggal 10-10-2012 yang diperbuat oleh Rudy Haposan Siahaan, SH selaku PPAT, dan telah menempuh syarat dan prosudure sesuai Hukum dan Undang-Undang Pertanahan. Maka dengan demikian saya Tergugat II meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan dan mengadili putusan dengan seadil-adilnya karena saya adalah pembeli yang beritikad baik;

Halaman 16 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/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)



5. Bahwa tergugat II dalam memperoleh Sertifikat aguo telah menempuh prosudure berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 2, Pasal 14, Pasal 23 Ayat a Point 1, Pasal 24 Ayat 1, Pasal 25 Ayat 1, Pasal 28 ayat 1, Pasal 31 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitannya dengan Penggugat, sehingga penerbitan sertifikat-sertifikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas keseluruhan dalil Gugatan Penggugat telah terbantahkan dimana menurut Hukum penerbitan maupun peralihan Sertifikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, sehingga Penggugat tidak berhak atas tanah Terperkara, karena yang berhak adalah orang yang ;terdaftar namanya dalam Sertifikat aquo. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara aquo, karena menggugat tanpa alasan dan dasar hukum kepemilikan yang jelas dan sarat dengan REKAYASA;
7. Bahwa untuk lebih menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat II menghunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain; " Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";
8. Bahwa, perkara ini telah di Gugat oleh Penggugat ke Pengadilan Tata usaha Negara (PTUN) Medan, dan melalui Putusan Reg.No.46/G/2014/PTUN-MDN tanggal 08 Desember 2014, Penggugat kalah, Penggugat Banding, melalui Putusan Nomor:25/B/2015/PT.TUN-MDN tanggal 08 Maret 2014 kembali kalah, Penggugat Kasasi ke Mahkamah Agung RI, melalui Putusan Nomor : 328 K/TUN/2015 tanggal 24 Agustus 2015 juga menguatkan putusan PTUN Medan dan Pengadilan Tinggi Medan;
9. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah penerbitan dan peralihan Sertifikat aguo telah memenuhi ketentuan peraturan

Halaman 17 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



perundang undangan yang berlaku (vide Pasal 19 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena itu tidak ada alasan lagi bagi Penggugat untuk menyatakan Sertifikat aguo batal atau tidak sah.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Membaca jawaban yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Tergugat III, sebagai berikut:

A.TENTANG EKSEPSI :

1.Gugatan Catat Formil dikarenakan Penggugat tidak berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan perkara Perdata Aquo ;

- Bahwa dalam perkara Perdata No.163/Pdt.G/2016/PN-Mdn aquo jelas dan nyata yang bertindak selaku pihak Penggugat adalah Rusan Heri Marpaung yang bertindak untuk dirinya sendiri selaku suami dari almarhum istrinya yang bernama Meriaty Boru Manurung;
- Bahwa semasa hidupnya istri Penggugat (ic Rusaman Heri MArpaung) yaitu Alm Meriyati Boru Manurung telah membeli dan mengganti rugikan sebidang tanah seluas  $\pm$  200 M2 dari Tergugat I yaitu sebahagian dari bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M yang terdaftar atas nama Mohammad Amin (ic. Tergugat I) yang terletak di Jalan Cibadak Kelurahan Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan dengan luas dan batas-batas:

Halaman 18 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN <sup>16</sup>



- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara..... 10 M
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Basrah .....20 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Ny Sudiatri ..20 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan Cibadak ... 10 M

Sebagaimana yang terbukti dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 24 September 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ade Rachman Maksudi SH (ic Turut Tergugat I) Notaris di Medan pada waktu itu yang mana pada saat sekrang Notaris Drs Ade Rachman Maksudi SH (i.c Turut Tergugat I) telah meninggal dunia;

- Bahwa almh Meriyati Boru Manurung secara jelas dan nyata telah meninggal dunia sehingga secara hokum yang berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara perdata aquo adalah ahli waris yang sah dan resmi dari almh Meriyati Boru Manurung yang masihhidup yaitu suami dn anak-anaknya yang bertindak untuk dirinya masing-masing selaku ahli waris dari yaitu Almh Meriyati Boru Manurung;
- Bahwa dalam gugatan perkara perdata aquo jelas dan nyata bahwa Penggugat (Rusman Heri Marpaung) adalah bertindak selaku suami dari yaitu Almh Meriyati Boru Manurung dan Penggugat tidak ada secara jelas dan tegas menyebutkan dan menyatakan dirinya bertindak selaku ahliwaris yang sah (suami) dari Almh Meriyati Boru Manurung bersama-sama dengan para ahli waris lainnya yang masih hidup yaitu anak-anaknya;
- Bahwa oleh karena jelas dan terbukti dalam gugatan perkara perdata aquo adalah dimajukan oleh Penggugat (RUzman Heri Marpaung) yang bertindak selaku suami dari Almh Meriyati Boru Manurung dan bukan dimajukan oleh para ahli waris yang sah dari Almah Meriyati Boru Manurung maka secara hukum Penggugat tidak berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan perkara aquo;
- Bahwa atas dasar dan fakta hokum di atas jelas membktikan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah cacat formil sehingga a secara yuridis gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO)

#### B.TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III mohon semua hal-hal yang telah dikemukakan dalam uraian jawaban tentang eksepsi di atas secara mutatis mutandis dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban

Halaman 19 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



Tergugat III tentang pokok perkara ini karenanya tidak perlu diulangi lagi ;

2. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini terkecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dan dibenarkan oleh Penggugat secara tegas dan jelas dalam surat gugatannya;
3. Bahwa Tergugat III ada mengetahui bahwa almh Meriaty Boru Manurung telah membeli dan mengganti rugikan bidang tanah seluas  $\pm$  200 M2 dari Tergugat I yaitu bahagian dari bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M2 yang terdaftar atas nama Mohammad Amin (ic Tergugat I) yang terletak di Jalan Cibadak Kelurahan Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan dengan luas dan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara.....10 M
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Basrah .....20 M
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Ny Sudiatri ..20 M
  - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan Cibadak ... 10 M
4. Bahwa hal tersebut di atas adalah sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 24 September 1992 yang diperbuat oleh serta dihadapan Drs Ade Rachman Maksudi SH (ic Turut Tergugat I) Notaris di Medan pada waktu itu yang mana pada saat sekarang Notaris Drs Ade Rachman Maksudi SH (ic Turut Tergugat I) telah meninggal dunia;
5. Bahwa benar pada bulan Desember tahun 2012 almh Meriyati Boru Manurung pernah minta bantuan dari Tergugat III untuk menjumpai Tergugat I dalam mengurus pemecahan Sertipikat Hak Milik No.480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M2;
6. Bahwa kemudian Tergugat III bersama dengan almh Meriyati Boru Manurung menjumpai Tergugat I telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No.480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M2 kepada Tergugat I dan sekaligus juga menyerahkan uang sebesar Rp. 2.800.000.- (dua juta delapan ratus ribu rupiah) untuk biaya pengurusan dan pemecahan sertipiakt dimaksud kepada Tergugat I ;
7. Bahwa dikemudian hari Tergugat III merasa terkejut disebabkan Tergugat I bukan melakukan pengurusan pemecahan atas Sertipikat

Halaman 20 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/16

**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)



Hak Milik No.480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M2 ke atas nama Meriyati Boru Manurung sebagaimana disebutkan di atas melainkan Tergugat I telah menjual kembali bidang yang telah dibeli oleh Almh Meriyati Boru MANurung dari Tergugat I sebagaimana yang disebutkan di atas kepada Tergugat II dengan akta jual beli nomor : 432/2013 tanggal 10 Oktober 2012 yang diperbuat dihadapan Rudi Haposan Sihaaan SH (ic Turut Tergugat II) Notaris di Medan;

8. Bahwa malahan terhadap Sertipikat Hak Milik No.480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M2 telah dilakukan pemecahan Sertipiakt Hak Milik Nomor 897/Desa Belawan II tanggal 11 Februari 2013 surat ukur Nomor 00093/Belawan II/2013 tanggal 17 Janauri 2012 luuaas  $\pm$  198 M2 yang terdafatr atas nama Lisbet Aritonang (ic Tergugat II) ;

9. Bahwa tindakan Tergugat I yanga telah menjual kembali bidang tanah hak milik dan kepunyaan dari istri Penggugat (ic Rusman Heri Marpaung) yaitu Almh Meriyati Boru Manurung yaitu bidang tanah seluas  $\pm$  200 M2 yang terdaftar atas nama Mohammad Amin (ic Tergugat I) yang terletak di Jalan Cibadak Kelurahan Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan dengan luas dan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara.....10 M
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Basrah .....20 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Ny Sudiatri ..20 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan Cibadak ...10 M

Sebagaimana yang terbukti dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 24 September 1992 yang diperbuat oleh serta dihadapan Drs Ade Rachman Maksudi SH (ic Turut Tergugat I) Notaris di Medan pada waktu itu yang mana pada saat sekarang Notaris Drs Ade Rachman Maksudi SH (ic Tururt Tergugat I) telah meninggal dunia adalah jelas merupakan perbuatan melawan hokum dan hal ini telah dibuat Laporan/Pengaduan kepada pihak Kepolisian dengan dugaan Tersangka Tergugat I;

10. Bahwa oleh karenanya adalah sangat berlasan hukum bilamana akta jual beli Nomor 432/2013 tanggal 10 Oktober 2012 yang diperbuat dihadapan Rudi Haposan Siahaan SH (ic Turut Tergugat II) Notaris di Medan antara Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan Batal Demi Hukum, demikian juga Penerbitan Pemecahan atas Sertipikat Hak Milik



Nomor 480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M2 No.480/Desa Belawan II Kecamatan Medan Belawan Kota Medan surat ukur Nomor 1365/1984 luas  $\pm$  400 M2 menjadi Sertipakt Hak Milik Nomor 897/Desa Belawan II tanggal 11 Februari 2013 surat ukur Nomor 00093/Belawan II/2013 tanggal 17 Januari 2012 luas  $\pm$  198 M2 yang terdapat atas nama Lisbet Aritonang (ic Tergugat II) adalah cacat hukum dan harus ditinjau ulang dan dibatalkan demi hukum ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas maka selanjutnya dimohonkan kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk mengambil putusan yang seadil-adilnya;

Membaca jawaban yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Tergugat IV, sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI :

##### 1. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Contractium)

- Bahwa Sertipakt Hak Milik Nomor 897/Desa Belawan II atas nama Lisbet Aritonang dikenakan Hak Tanggungan Nomor : 24/4/2014 peringkat I (pertama) APHT PPAT Ratna Boru Karo SH No.3/2014 tanggal 19-02-2014 pada PT Bank Pundi Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Pembantu Deli Tua ;
- Bahwa demikian Penggugat seharusnya mengikut sertakan Ratna Boru Karo SH selaku APHT PPAT PT Bank Pundi Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Pembantu Deli Tua sebagai para pihak dalam perkara quo sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kurang para pihak (Plurium Litis Contractium) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 365 K/Sip/1984 menyatakan “ Bahwa penting untuk mengikutsertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam pokok perkara persoalan dengan kata lain komplit”

##### 2. Tentang Gugatan Penggugat kabur. Tidak jelas (obscuur libeli)

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai yang berhak atas objek perkara dan Penggugat bertindak selaku ahliwaris almahumah Meriyati Boru Manurung (istri Penggugat)
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas hukum sebagai Penggugat dikarenakan dasar hukum pemilikan Penggugat terhadap tanah objek perkara dan pernyataan yang mengaku sebagai

Halaman 22 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/16



ahli waris almarhumah Meriyati Boru Manurung tidak jelas dalam gugatannya;

- Bahwa untuk menyatakan diri sebagai yang berhak atas objek perkara seharusnya Penggugat harus dapat menunjukkan alas hak kepemilikan objek perkara dan terhadap pengakuan Penggugat terhadap Surat Keterangan Ahli Waris serta penetapan ahli Waris selaku ahli waris almarhumah Meriyati Boru Manurung haruslah dikuatkan oleh Pejabat yang berhak ;
- Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas berkaitan dengan belum adanya dasar hukum pemilikan yang sah atas tanah objek perkara yang diakui oleh Penggugat sebagai ahli waris almarhumah Meriyati Boru Manurung sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan aquo dan menurut hukum Penggugat tidak berhak atas tanah perkara karena yang berhak adalah orang yang terdaftyar namanya dalam sertipikat aquo ;
- Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil tersebut di atas Tergugat IV menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 441 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :  
"Gugatan dari orang yang tidak berhak mengajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima:

### 3. Tentang Gugatan Penggugat yang kabur/tidak jelas (obscuurlebeli)

- Bahwa yang objek gugatan Penggugat sertipikat Hak Milik No. 480/Belawan II sudah tidak berlaku lagi karena Haknya sudah dibukukan sebagai Ha katas Bidang Tanah hasil pemecahan sempurna yaitu : Hak Milik No.896 s/d 897/Kelurahan Belawan II oleh karena itu objek gugatan menjadi kabur karena Penggugat tidak dapat menerangkan secara jelas tanah objek yang menjadi gugatan;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscuur lebeli dan untuk mendukung argument Tergugat IV diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986 yang amarnya pertimbangan 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 dank arena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau

Halaman 23 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN<sup>16</sup>



setidak-tidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”

4. Gugatan yang diajukan dengan objek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (Litispendentie Exceptio)

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yaitu Sertipiat Hak Milik No.480/Belawan II juga menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 678/Pdt.G/2016/PN-Mdn antara Rusman Heri Manurung selaku Penggugat melawan Muhammad Amin Tergugat I, Lisbet Aritonang selaku Tergugat II, Julius SH selaku Tergugat III, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan selaku Tergugat IV, Chairunnisa Juliani SH M.Kn Notaris di Medan, Rudy Haposan Siahaan SH pada saat ini masih dalam proses Banding;
- Bahwa terhadap perkara di Pengadilan Negeri Medan tersebut sampai saat ini belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) sehingga dengan demikian untuk menjamin konsistensi dalam arti tidak terdapat putusan Pengadilan yang saling bertentangan mengingat dalam tingkatan pelaksanaannya banyak terdapat putusan Pengadilan yang saling bertentangan satu dengan yang lainnya oleh karenanya Tergugat IV (ic Kantor Pertanahan Kota Medan) memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat IV tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas di dalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi di atas secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa benar Tergugat IV menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 897/Belawan II semula terdaftar atas nama Muhammad Amin terbit tanggal 11-2-2013 yang merupakan hasil pemecahan dari Hak Milik No. 480/Belawan II (pemisahan di atas namanya sendiri) sesuai dengan surat ukur No. 00093/Belawan II/2013/1965 seluas 198 M2 terletak di Jalan Cibadak Kelurahan Belawan II Kecamatan Kota Belawan Kota Medan;

Halaman 24 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



4. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 897/Belawan II merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 480/Belawan II (pemisahan di atas namanya sendiri)
5. Bahwa berdasarkan data yang ada bahwa Sertipikat Hak Milik No. 480/Belawan II terbit tanggal 9-9-1987 terdaftar atas nama Muhammad Amin sudah tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai Hak atas Bidang tanah hasil pemecahan sempurna yaitu Hak Milik No. 896 dan Hak Milik No. 897/Kelurahan Belawan II ;  
Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 480/Belawan II tersebut telah dilepaskan haknya seluas 2 M2 karena dipergunakan untuk pihak lain;
6. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 897/Belawan II kemudian beralih ke atas nama Lisbet Aritonang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 432/2013 tanggal 10-10-2012 yang diperbuat oleh Rusdy Haposan Siahaan SH selaku PPAT ;
7. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 897/Belawan II atas nama Lisbet Aritonang dikenakan Hak Tanggungan Nomor 24/4/2014 (peringkat I) APHT PPAT Ratna Boru Karo SH No. 3/2014 tanggal 19-02-2014 pada PT Bank Pundi Indonesia Tbk berkedudukan di jakrta Cabang Pembanti Delitua ;
8. Bahwa belum dilaksanakannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat AKta Tanah tanpa persetujuan tertulis dari pihak penjual pihak pembeli dibenarkan untuk mengalihkan hakatas tanah dan bangunan kepada pihak ketiga demikian pula sebaliknya berlaku bagi pihak penjual;
9. Bahwa tindakan Penggugat yang memperoleh Sertipikat Hak Milik No. 480/Belawan II berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tahun1992 No. 54 seperti yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya harusnya segera ditindak lanjuti dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
10. Bahwa berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) dan (2) menyebutkan ketentuan sebagai berikut :  
Pasal 37 :
  - 1) Pendirian hak atas tanah dan hak miliki atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkand alam perusahaan, danaa perbuatan hokum, pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika

Halaman 25 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat PPAT

11. Bahwa dengan demikian dari uraian-uraian tersebut di atas penerbitan sertifikat aquo telah memenuhi ketentuan pasal 19 ayat 1 dan 2 UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan dan juga tidak ada menyuruh wakilnya yang sah sehingga Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I tidak ada mengajukan jawabannya dalam perkara ini;

Membaca jawaban yang diajukan oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II, sebagai berikut:

Dalam gugatan perkara No. 678/Pdt.G/2016/PN-Mdn Turut Tergugat II memberi jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan perkara No. 678/Pdt.G/2016/PN-Mdn antara Rusman Heri Marpaung sebagai Penggugat dengan Muhammad Amin Alias Muhammad Dkk sebagai Tergugat telah pernah diputus majelis hakim Pengadilan Negeri Medan yang dalam putusannya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 26 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/16

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)



2. Bahwa dalam gugatan perkara No. 163/Pdt.G/2016/PN-Mdn sebelumnya dengan gugatan sekarang yaitu gugatan perkara No. 678/Pdt.G/2016/PN-Mdn adalah Penggugat dan Tergugatnya adalah orang yang samademikian juga objek perkaranya adalah sama dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan demikian berdasarkan Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 163/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 12 Oktober 2016 yang dalam putusannya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Bahwa benar telah terjadi jual beli antara Tergugat I (Muhammad Amin) dan Tergugat II (Lisbet Aritonang) atas sebidang tanah berikut bangunan di Jalan Cibadak Kelurahan Belawan II Kecamatan Medan Kota Belawan Kota Medan Prop;insi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam sertipikat Hak Milik Nomor 897 Surat Ukur tanggal 17 Januari 2013 Nomor 00093/Belawan II seluas 198 M2 (seratus Sembilan puluh delapan meter persegi) dengan nomor identitas bidang (NIB) 02.01.19.06.00499 berdasarkan akta jual beli No. 432/2013 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan (Turut Tergugat II) ;
4. Bahwa akta jual beli No. 432/2013 tanggal 10 Oktober 2013 telah dilakukan oleh Rudy Haposan Siahaan SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan (Turut Tergugat II) atas permintaan dan kesepakatan para pihak (Tergugat I dan Tergugat II) sesuai ketentuan yang berlaku baik Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan yang terkait lainnya dalam perbuatan hukum akta jual beli ;
5. Bahwa Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum melakukan perbuatan hukum akta jual beli telah melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan Kota Medan yang dinyatakan bersih atas objek jual beli (sertipikat Hak Milik No. 897/Belawan II) dalam rti tidak ada catatan pada buku tanah bahwa sertipikat tersebut ada dalam sengketa dan tidak ada pembelokiran;  
Oleh karenanya pada dasarnya Turut Tergugat II telah menjalankan tugas dan jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai

Halaman 27 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



peraturan dan ketentuan yang berlaku dan karenanya Akta Jual Beli Nomor No. 432/2013 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh serta dihadapan Rudy Haposan Siahaan SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan (Turut Tergugat II) adalah sah menurut hukum ;

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kiranya dalam perkara ini oleh Majelis Hakim oleh Rudy Haposan Siahaan SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan (Turut Tergugat II) yang terhormat dalam putusannya menolak dan karenanya menyatakan perkara gugatan perdata ini tidak dapat diterima'

Dan jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn., yang amarnya sebagai berikut:

**A. DALAM KONPENSI :**

1. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;

2. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

3. Dalam Pokok Perkara :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2) Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat I dengan MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 akta mana dahulu diperbuat oleh Almarhum Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, S.H., selama masa hidupnya, Protokolnya dipegang oleh Turut Tergugat I (Ic. CHAIRUNNISA JULIANI, SH., M.Kn.) Notaris di Medan;
- 3) Menyatakan JUAL-BELI Nomor 432/2013 tanggal 10/10/2013 yang diperbuat oleh Turut Tergugat II (Ic. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, S.H.) selaku PPAT adalah cacat Hukum, karena di perbuat secara melawan hukum ;
- 4) Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum, karena sudah terlebih

Halaman 28 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



dahulu memiliki objek tanah dan rumah Aquo sejak tanggal 24 September 1992 ;

- 5) Menyatakan bahwa tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berikut di atasnya berdiri 3 (tiga) pintu rumah permanen dengan batas-batas :
- Utara berbatas dengan tanah Penggugat :10 M ;
  - Timur : berbatas dengan tanah Basrah : 20 M ;
  - Barat: berbatas dengan tanah Nyonya Sudiati : 20 M ;
  - Selatan : berbatas dengan jalan cibadak :10 M ;
- tanah yang dimaksud adalah sebahagian dari tanah seluas 400 M<sup>2</sup> merupakan hasil pembelian MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) dari Tergugat I (Ic. M. AMIN alias MUHAMMAD AMIN) pada tanggal 24 September 1992 adalah milik/kepunyaan MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) tanah mana terletak di Jl. Cibadak, Kel. Belawan II Kec. Medan Kota Belawan, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
- 6) Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT II, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 7) Menyatakan perbuatan hukum TERGUGAT IV yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 897 tanggal 11 Pebruari 2013 surat ukur tanggal: 17/01/2013 Nomor: 00093/Belawan II/2013 Luas: 198 m<sup>2</sup> atas nama LISBET ARITONANG dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
- 8) Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 897 tanggal 11 Pebruari 2013 surat ukur tanggal: 17/01/2013/ BELAWAN II Luas: 198 m<sup>2</sup> atas nama LISBET ARITONANG cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
- 9) Memerintahkan kepada TERGUGAT II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar segera melakukan pengosongan atas tanah milik Penggugat sebagaimana ternyata dan dimaksud dalam sertifikat Hak milik No. 897 tanggal 11 Februari 2013 Surat Ukur No. 00093/Belawan II/2013 tanggal 17 Desember 2013 menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun ;
- 10) Menghukum TERGUGAT IV (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) untuk mencoret, mencabut dan atau membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 897 tanggal 11/02/2013 surat ukur

Halaman 29 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



tanggal : 17/01/2013/BELAWAN II Luas: 198 m<sup>2</sup> atas nama LISBET ARITONANG selanjutnya, Menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru ke atas nama Penggugat (ahli waris) almarhumah MERIATI Boru MANURUNG pada kantor Pertanahan Kota Medan ;

11) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, secara tanggung-menanggung membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari apabila lalai memenuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakannya kepada Penggugat ;

12) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**B. DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;

**C. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Tergugat I Dk/Penggugat Dr, Tergugat II, III dan IV serta Turut Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayarnya yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 4.039.000.- (empat juta tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Membaca Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 26 April 2017, yang telah disampaikan secara sah dan patut kepada : Turut Terbanding I semula Tergugat III tanggal 28 Juli 2017, Turut Terbanding II semula Tergugat IV tanggal 18 September 2017, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I tanggal 16 Mei 2017, dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II tanggal 18 September 2017;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 50/2017, yang dibuat oleh Tavip Dwiyatmiko, SH, MH., Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Mei 2017, Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 Mei 2017 Register Nomor 821/Penk.Perd/2017/PN Mdn., telah memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn., yang menerangkan bahwa pernyataan permohonan

Halaman 30 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/16



banding dari Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II tersebut telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Deny Tamba, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III pada tanggal 28 Juli 2017, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 18 September 2017, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I pada tanggal 25 Juli 2017, dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 September 2017;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II tanggal 22 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 22 Juni 2017 dan salinan memori banding tersebut telah diserahkan/diberitahukan dengan sah dan patut, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III pada tanggal 12 Desember 2017, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 31 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2018, dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 Desember 2018;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Agustus 2017 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan / diberitahukan dengan sah dan patut, kepada Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II pada tanggal 31 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III pada tanggal 13 Desember 2018, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 31 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2018, dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 Desember 2018;

Membaca relaas pemberitahuan membaca berkas banding (inzage) Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn., yang dibuat oleh Deny Tamba, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan telah memberi kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II pada tanggal 31 Oktober 2018, kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 Desember 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III pada tanggal 12 Desember 2018, kepada Turut

Halaman 31 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/16



Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 31 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2018, dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 Desember 2018, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang - undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II telah mengajukan memori banding atas putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn., dengan mengajukan alasan-alasan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Medan pada Hal. 45 Paragraf 2 (kedua) menyatakan sebagai berikut :

#### Hal. 45 Paragraf 2 (Kedua)

“ Menimbang bahwa jika pengakuan Tergugat III sebagaimana dalam jawabannya tersebut di atas dihubungkan dengan fakta yang terungkap di persidangan dimana diperoleh persangkaan bahwa dengan adanya permintaan Tergugat III bersama almarhum Meriyati Boru Manurung Menurut majelis Hakim Tergugat I yang melakukan pemecahan SHM No. 480 tersebut menjadi namanya sendiri dengan biaya sendiri adalah hal yang kurang urgen serta berlebihan untuk dilakukannya pemecahan jika memakai biayanya sendiri oleh karena SHM No. 480/Belawan II toh sudah atas nama sendiri adalah terlalu berlebihan dan kurang urgen dts.....”

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim diatas, yang menyatakan pemecahan surat SHM No. 480 menjadi dua surat yaitu SHM No. 896 dan SHM No. 897 adalah tindakan yang berlebihan dan kurang urgen dilakukan kalau pemecahan surat tersebut masih diatasnamakan Tergugat I sekarang



Pembanding I, merupakan suatu kekeliruan yang nyata. Karena fakta yang sebenarnya adalah bahwa pemecahan SHM No. 896 dan SHM No. 897 tidak lagi diatasnamakan Pembanding I. Namun diatasnamakan pembeli tanah yaitu Pembanding II dahulu Tergugat II selaku pihak yang membeli tanah dari Pembanding I. Setelah Pembanding I menjual sebagian (setengah) dari SHM No. 480 yang memiliki luas 400 M<sup>2</sup> kepada Pembanding II melalui Akte Jual Beli No. 42/2013 tanggal 13 Tahun 2013 yang dibuat oleh Rohani Puspita Erita, SH. PPAT di Kota Medan, barulah kemudian SHM No. 480 itu dipecah dan dibaliknamakan kepada Pembanding II sehingga terbitlah SHM No. 896 dengan luas 200 M<sup>2</sup>. Adapun SHM No. 896 ini didasari dari adanya akta jual beli No. 42/2013 Tanggal 13 Tahun 2013 dan bukan merupakan objek yang disengketakan dalam perkara A quo. Selanjutnya sebagian lagi dari sisa tanah tersebut dijual lagi oleh Pembanding I kepada Pembanding II melalui Akte Jual Beli No. 432/2013 Tertanggal 10 Oktober 2013 (sesuai Bukti T-II-3) sehingga kemudian sisa tanah yang telah dibeli lagi oleh Pembanding II tersebut dibaliknamakan lagi menjadi SHM No. 897 yang merupakan objek yang disengketakan dalam perkara A quo.

- Bahwa sangat fatal dan sangat merugikan Pembanding I dan Pembanding II dikarenakan kekeliruan Majelis Hakim tersebut dalam memahami pemecahan SHM No. 480 menjadi SHM No. 896 dan SHM No. 897. Karena kekeliruan Majelis Hakim tersebut yang menyatakan bahwa pemecahan surat tersebut Toh tetap diatasnamakan Pembanding I dijadikan bukti Persangkaan dalam memutuskan perkara A quo. Padahal fakta yang sesungguhnya bukti persangkaan tersebut diperoleh dari suatu kekeliruan yang nyata. Dalam hal ini baik Pembanding I dan Pembanding II merasa sangat heran dalam memahami bagaimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan pemecahan SHM No. 480 menjadi SHM No. 896 dan SHM No.897 masih diatasnamakan Pembanding I. Padahal telah jelas tertulis baik dalam SHM No. 896 maupun SHM No. 897 bukan diatasnamakan Pembanding I lagi, namun diatasnamakan Pembanding II selaku pembeli. Apabila Majelis Hakim memahami bahwa dalam SHM No. 896 dan SHM No. 897 masih terdapat nama Pembanding I dalam tabel pemegang hak pertama yang kemudian dicoret. Namun hal itu bukan berarti pemecahan SHM No. 480 menjadi SHM No. 896 dan SHM No.897 tetap diatasnamakan Pembanding I baru kemudian dijual kepada Pembanding II, untuk selanjutnya dibaliknamakan menjadi atas



nama Pembanding II. Kalau logika Majelis Hakim PN Medan demikian, tentu itu merupakan suatu kekeliruan yang nyata. Karena apabila SHM No. 480 dijual kemudian dipecah suratnya menjadi SHM. No. 896 dan SHM No. 897 sudah tentu nama pemilik pertama yang menjadi dasar pemecahan surat tersebut dicantumkan untuk selanjutnya dicoret dan diganti dengan nama pemilik yang baru.

2. Bahwa selain pertimbangan Majelis Hakim yang telah keliru dalam memahami pemecahan surat SHM No. 480 menjadi SHM No. 896 dan SHM No. 897 diatas, ternyata juga Majelis Hakim tingkat pertama di Pengadilan Negeri Medan juga keliru dalam memahami maksud dari bukti T-1-4 yang diajukan oleh Pembanding I dahulu Tergugat I yang menurut Majelis Hakim PN Medan berkesesuaian dengan bukti Terbanding dahulu Penggugat yaitu P-4. Sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada Paragraf 6 (enam) Hal. 43 s/d 44. Yaitu sebagai berikut :

"Menimbang bahwa sesuai bukti P-4 Jo. T-I-4 dimana akta pengikatan jual beli atas tanah terperkara antara Meriyati Boru Manurung (almah) dengan Tergugat I telah memenuhi syarat formil dan materil perjanjian yang dilakukan sesuai ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan dari Fakta yang terungkap persidangan tidak ada bukti yang melemahkan atau meniadakan bukti P-4 Jo. T-I-4 tersebut meskipun Tergugat I dalam jawabannya tidak mengakui akan hal itu dan mengatakan bahwa dianya tidak ada ikut menghadap Notaris pada waktu itu, maka menurut majelis bahwa bukti T-I-4 adalah sama dengan bukti P-4 maka dengan Tergugat I ajukan bukti tersebut dipersidangan sebagai buktinya sendiri yang salinannya juga ada padanya sehingga dipertanyakan darimana Tergugat I memperoleh bukti tersebut kalau bukan karena padanya ada diberikan oleh Notaris /PPAT pada waktu itu, maka hal tersebut dapat dinilai bahwa T-I-4 tersebut ada diketahui dan juga ada diakui oleh Tergugat I benar dianya bersama Meriyati Boru Manurung (Almah) ada membuat akta No. 54 tersebut, sementara apa yang dibantah oleh Tergugat I sama sekali tidak dapat dibuktikannya."

- Bahwa mencermati pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, terlihat jelas terjadi sebuah kekeliruan yang nyata. Karena Majelis Hakim telah salah dalam memahami apa yang disangkal oleh Pembanding I dahulu Tergugat I dan salah dalam memahami persesuaian bukti antara P-4 yang diajukan oleh Terbanding dahulu Penggugat dengan bukti T-I-4 yang



diajukan Pembanding I dahulu Tergugat I. Berawal dari kekeliruan Majelis Hakim tersebut mengakibatkan kesalahan dalam menerapkan hukum; Bahwa melalui memori banding ini, Pembanding I menegaskan kembali bahwa Pembanding I memang tidak pernah terlibat dalam transaksi jual-beli sebagaimana yang dinyatakan dalam Akte Perikatan Jual Beli antara Pembanding I dahulu Tergugat I dengan isteri Terbanding dahulu Penggugat Alamarhumah Meriyati Boru Manurung yang perjanjiannya dikuatkan dengan Akte Perikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992, dihadapan Drs. Ade Rachman Marsudi, SH. Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan protokolnya disimpan oleh Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat I. Karena memang perikatan tersebut ternyata fiktif, perikatan tersebut tidak menyertakan/ menghadirkan Pembanding I dahulu Tergugat I sebagai pihak penjual sehingga perikatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai akta proforma (akte pura-pura). Terhadap akta yang diduga sebagai akta proforma (akte pura-pura) tersebut, telah Pembanding I laporkan di Kepolisian Daerah Sumatera Utara tentang tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan sebagaimana Laporan Polisi No: LP/726/VI/2017 SPKT "1" Tertanggal 14 Juni 2017 (Vide Tambahan Bukti T-I-16) ;

- Bahwa walaupun proses pidana terhadap akta tersebut sedang berjalan, namun apabila Majelis Hakim jeli dalam memahami bukti P-4 yang diajukan oleh Terbanding dahulu Penggugat, maka Majelis Hakim dapat menemukan fakta-fakta tentang 'keganjilan/keanehan' akta tersebut yang dapat menjelaskan bahwa akta tersebut memang akta proforma. Fakta-fakta tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa dalam akte tersebut menjelaskan tentang data diri Pembanding I dahulu Tergugat I sebagai penjual didasarkan pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) Resi yaitu Surat Keterangan Pengambilan KTP yang dikeluarkan Sekretaris Kelurahan Belawan II An. Kepala Kelurahan yang tidak pernah Pembanding I ketahui. Padahal jelas Pembanding I memiliki KTP yang bukan merupakan KTP Resi;
- 2) Bahwa dalam Identitas Pembanding I selaku penjual dinyatakan dalam akta tersebut sebagai seorang yang berstatus duda, padahal jelas Pembanding I bukan berstatus duda, melainkan berstatus kawin dan tidak pernah bercerai hingga detik ini (Vide Tambahan Bukti T-I-17a dan T-I-17b) ;

Halaman 35 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN<sup>2</sup>

**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)



3) Bahwa dalam akta tersebut juga dinyatakan mengenai identitas Pembanding I sebagai seorang Pegawai Perumpel, padahal jelas Pembanding I bukan merupakan Pegawai Perumpel melainkan kini Pensiunan Pegawai PT. Pelindo (Vide Tambahan Bukti T-1-18);

4) Bahwa dalam akta tersebut dinyatakan bertempat tinggal di Jalan Cibadak No. 9 Lingkungan XVIII Kel. Belawan II Kec. Medan Belawan, Medan. Padahal jelas, sejak Tahun 1989 Pembanding I sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut, sedangkan tanah perkara *aquo* milik Pembanding I tersebut sejak tahun 1989 hingga tahun 2013 sebelum dijual ke Pembanding II dahulu Tergugat II ialah dijaga dan ditempati oleh Abang kandungnya Pembanding I bernama H. Amirullah dan isterinya bernama Suriati (kakak ipar).

Beberapa fakta-fakta tentang keganjilan/keanehan akta tersebut diatas telah menjelaskan secara nyata bahwa akta tersebut merupakan akta proforma (akte pura-pura) sehingga haruslah dinyatakan ditolak dan tidak dapat dijadikan bukti tentang adanya perikatan tersebut;

- Bahwa mengenai mengapa Pembanding I menjadikan bukti T-1-4 dan mengapa ada pada diri Pembanding I, dapat Pembanding I luruskan dan jelaskan sebagai berikut:

1) Bahwa sejak Pembanding I melakukan penjualan terhadap sisa tanah seluas 200 M<sup>2</sup> milik Pembanding I kepada Pembanding II untuk kedua kalinya (yang sebelumnya terlebih dahulu dijual juga kepada Pembanding II seluas 200 M<sup>2</sup>) berdasarkan Akta Jual Beli No.432/2013, tanggal 10/10/2013 yang diperbuat oleh Turut Terbanding VI dahulu Turut Tergugat II. Selanjutnya setelah itu dilakukan baliknama atas nama Pembanding II sehingga munculah SHM No. 897 tersebut;

2) Bahwa karena mengetahui sisa tanah milik Pembanding I dijual kepada Pembanding II dan selanjutnya dibaliknamakan atas nama Pembanding II, selanjutnya Terbanding dahulu Penggugat tidak terima dan mengklaim telah memiliki tanah tersebut karena sudah membeli dari Pembanding I sejak tahun 1992 sehingga terjadilah gugatan dari Terbanding yang mulanya digugat di Pengadilan Tinggi Usaha Negara (PTUN) Medan hingga pada akhirnya gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Medan (vide Bukti T-1-5, Bukti T-1-6, Bukti T-1-7, Bukti T-1-8, Bukti T-1-9, Bukti T-1-10). Padahal Pembanding I sama sekali tidak pernah melakukan penjualan tanah *aquo* kepada Terbanding, sedangkan kepemilikan Surat asli SHM No.480 atas nama Mohammad Amin (vide bukti T-1-1) ada



ditangan/dipenguasaan Pembanding I, yang mana akhirnya Pembanding I menjual ke Pembanding II dan dibaliknamakan di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dan saat ini bukti T-1-1 yang asli tersebut ada di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan Turut Terbanding II dahulu Tergugat IV. Namun Terbanding mengaku ada memiliki bukti jual-beli dari Pembanding yaitu Akta Notaris No. 54 Tanggal 24 September 1992 yang diperbuat Drs. Ade Rachman Maksudi, SH. (Almarhum), Notaris di Medan, yang protokolnya disimpan oleh Turut Terbanding III dahulu Tutut Tergugat I. Atas adanya bukti tersebut, Pembanding terkejut mengenai keberadaan akta tersebut. Karena memang pembuatan akta tersebut tidak pernah melibatkan Pembanding I, walaupun secara tertulis jelas tertera nama Pembanding I selaku pihak penjual. Oleh karena itu Pembanding I mendatangi Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat I apakah benar keberadaan akta tersebut. Atas permohonan Terbanding I kepada Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat I untuk meminta salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.54 tanggal 24 September 1992 yang dibuat Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, S.H., Notaris di Medan (vide Bukti T-1-4 jo. Bukti P-4), Surat Keterangan Pengambilan KTP (RESI) tanggal 04 September 1992 (vide Bukti T-1-3), dan Surat Jual Beli dibawah tangan tanggal 20 April 1991 (vide Bukti T-1-2) tersebut sehingga dikabulkan oleh Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat I (Ic. Chairunnisa, SH., M.Kn), sehingga membuat keheran-heranan Pembanding I kenapa bisa Pembanding I ada tertera dalam akta jual beli fiktif tersebut, padahal kenyataannya tidak ada;

- 3) Bahwa setelah Pembanding I mendapatkan salinan jual beli fiktif tersebut, Pembanding I bingung bagaimana cara membuktikan salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.54 tanggal 24 September 1992 yang dibuat Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, S.H., Notaris di Medan (vide Bukti T-1-4 jo. Bukti P-4), Surat Keterangan Pengambilan KTP (RESI) tanggal 04 September 1992 (vide Bukti T-1-3), dan Surat Jual Beli dibawah tangan tanggal 20 April 1991 (vide Bukti T-1-2) tersebut adalah fiktif atau palsu, karena pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Medan bertindak sendiri tanpa memakai kuasa hukum sehingga karena ketidaktahuan Pembanding I dengan mengajukan Bukti T-1-4 jo. Bukti P-4, Bukti T-1-3 dan Bukti T-1-2 tersebut justru menambah kebingungan Majelis Hakim tentang bagaimana bukti-bukti tersebut bisa ada ditangan Pembanding I. Padahal maksud Pembanding I ialah untuk menunjukkan kepada hakim

Halaman 37 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



- Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

3. Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Pembanding I dahulu Tergugat I dengan MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Terbanding dahulu Isteri Penggugat) sebagaimana ternyata dalam Akte Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 akta mana dahulu diperbuat oleh Almarhum Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, SH., selama hidupnya, Protokolnya dipegang oleh Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat I (Ic. CHAIRUNNISA JULIANI, SH.,M.Kn) Notaris Medan dikarenakan merupakan akte fiktif;
- 3) Menyatakan JUAL-BELI Nomor: 432/2013 Tanggal 10/10/2013 yang diperbuat oleh Turut Terbanding IV dahulu Turut Tergugat II (Ic. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, SH.) selaku PPAT sah dan berkekuatan hukum mengikat;
- 4) Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 897 Tanggal 11 Februari 2013 Surat Ukur Tanggal 17/01/2013/ Belawan II Luas 198 M<sup>2</sup> atas nama LISBET ARITONANG sah dan berkekuatan hukum mengikat;
- 5) Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

ATAU

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Medan melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding dengan mengajukan keberatan-keberatan terhadap memori banding Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Terbanding menolak seluruh dalil-dalil yang diuraikan Pembanding dalam Memori Bandingnya yang menyatakan :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Medan dalam perkara *Perdata No. 678/ Pdt. G/2016/ PN-Mdn Tanggal 26 April 2017* tidak salah atau keliru dalam



penerapan hukumnya karena baik dalam pertimbangan maupun dasar hukumnya telah tepat dan benar, oleh karenanya putusan Aquo haruslah di kuatkan/dipertahankan oleh Pengadilan Tinggi Medan;

2. Bahwa setelah TERBANDING membaca, dan mempelajari serta mencermati seluruh isi MEMORI BANDING yang diajukan oleh Para PEMBANDING tersebut, bahwa kalimat-kalimat serta keberatan-keberatan tidak dapat mematahkan putusan Pengadilan Negeri Medan Aquo, terutama terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum yang di buat oleh Hakim, karena keberatan-keberatan dan alasan-alasan Pembanding tidak bermakna kuat sehingga diminta kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan untuk mengesampingkan seluruhnya dan tetap teguh kepada Putusan Pengadilan Negeri Aquo;
3. Bahwa Para PEMBANDING masih kurang memahami terhadap Pendapat Hakim Pada Hal 45 paragraf 2 yang mengatakan tindakan yang dilakukan Hakim berlebihan dan kurang urgen dalam mencermati pemecahan SHM No. 480 menjadi SHM No. 896 dan SHM No. 897 adalah kurang tepat. Justru Hakim sangat jeli, karena akar dari permasalahan dalam perkara Aquo adalah dengan datangnya Tergugat III/Turut Terbanding kerumah Penggugat/Terbanding atas suruhan ParaPembanding, untuk mengambil SHM No. 480 dan bersamaan dengan menerima uang sebesar Rp. 2.800.000,-(*dua juta delapan ratus ribu rupiah*) untuk biaya pemecahan SHM No.480 ke atas nama Penggugat/Terbanding ternyata SHM No. 480 Bukan di Pecahkan keatas nama Penggugat/Terbanding terapi keatas nama Pembanding II, jadiyang dipertimbangkan Hakim adalah pengakuan Tergugat III/ Turut Terbanding yang disampaikan secara tertulis di sidang pengadilan Perkara Aquo, jadi oleh karena dasar Pertimbangan Hakim sudah jelas dan nyata maka pendapat dari Pembanding tidak berkekuatan apapun sehingga putusan Pengadilan Negeri Medan No. 678/Pdt. G/2016/PN-Mdn tanggal 26 April 2017haruslah di pertahankan;
4. Bahwa memori banding ParaPembanding pada hal. 4, poin 1 dan seterusnya, yang tertulis: "Bahwa pertimbangan Majelis Hakim diatas, yang menyatakan pemecahan surat SHM No. 480 menjadi dua surat yaitu SHM No. 896 dan SHM No.897 adalah tindakan yang berlebihan dan kurang urgen dilakukan kalau pemecahan surat tersebut masih diatas namakan Tergugat I sekarang Pembanding I fakta sebenarnya pemecahan SHM No. 480 Menjadi SHM No. 896 dan SHM No. 897 melalui Akte Jual Beli No.42/2013 Tanggal 13 Tahun 2013 dibuat oleh

Halaman 40 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/6



PUSPITA ERITA, SH.PPAT di kota medan, baru kemudian SHM No. 480 dipecah dan dibaliknamakan kepada Pembanding II (Ic.LISBET ARITONANG) Sehingga terbitlah SHM No.896 dengan luas 200 M<sup>2</sup>. Adapun SHM No.896 didasari adanya akta jual beli No. 42/2013 Tahun 2013 dan seterusnya...

- Bahwa dari keterangan pembanding tersebut diatas tentang pemecahan SHM.No 480 menjadi SHM No.896 tidak menjadi suatu masalah, yang menjadi masalah adalah pemecahan SHM No. 897 dibaliknamakan kepada Pembanding II, sementara biaya pemecahannya di terima Tergugat III sekarang Turut Terbanding, oleh sebab itu maka pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan *Aquo* sudah tepat, oleh sebab itu kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan Melalui Majelis Hakim Pemeriksaan untuk mengesampingkan pendapat dan permohonan Para Pembanding seluruhnya;
- 5. Bahwa Pengadilan Negeri Medan dalam *perkara Perdata No. 678/ Pdt. G/2016/ PN-Mdn Tanggal 26 April 2017* dalam pertimbangan hukumnya tidak salah atau keliru dalam penerapan hukum karena baik dalam pertimbangan maupun dasar hukum telah tepat dan benar, apalagi mengenai hal 4 angka 2 Putusan Pengadilan Negeri menurut Memori Banding Para Pembanding mengatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim berlebihan dan kurang urgen, hal ini adalah awal kesalahan Para Pembanding, bahwa kurangnya memahami kalimat demi kalimat dalam pertimbangan Hakim hal 45 paragraf 2 (dua), bahwa sebelum Majelis Hakim menimbang putusannya hal 45 paragraf 2 tersebut terlebih dahulu Majelis Hakim menimbang Hal 45 paragraf 1 (satu) yang isinya sebagai berikut: "Menimbang bahwa sesuai dengan jawaban Tergugat III (Ic. JULIUS,S.H.) yang mengaku kalau dulunya almarhum MERIATY Boru MANURUNG ada meminta bantuannya untuk mengurus Pemecahan SHM No. 480/Belawan II menjadi atas namanya MERIATY Boru MANURUNG dan TERGUGAT yang bersangkutan juga maksudnya TERGUGAT III sudah menjumpai TERGUGAT I dengan memberikan uang pengurusannya sebesar Rp. 2.800.000,- (*dua juta delapan ratus ribu rupiah*) yang diterima TERGUGAT III dari tangan PENGGUGAT bersamaan dengan SHM No. 480 yang telah dikuasai TERBANDING selama 22 (dua puluh dua ) tahun, sesuai Bukti P-5 yang selanjutnya oleh TERGUGAT I/Pembanding I ternyata sudah mengurus pemecahan SHM No. 480 tersebut dan Sertipikat pemecahannya telah di keluarkan oleh

*Halaman 41 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN*



TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING pada tanggal 12 Pebruari 2013 yang menjadi atas nama TERGUGAT I/Pembanding I sendiri;

6. Bahwa Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini memang harus berdasarkan bukti- bukti yang akurat dan fakta dipersidangan, dan sehingga bersesuaian dengan jawaban TERGUGAT III/TURUT TERBANDING yang diajukan di muka Persidangan dengan isinya adalah mengakui seluruhnya penerimaan uang sebesar Rp. 2.800.000,- (*dua juta delapan ratus ribu rupiah*) dan SHM No. 480, sehingga bila seseorang yang sudah mengaku secara tertulis dan disampaikan di depan persidangan yang Mulia, maka hal itu mempunyai kekuatan pembuktian, seperti tertulis di Pasal 174-176 HIR dan Pasal 1923, 1925,1926 KUHP yang tertulis adalah :*Pasal 1923 KUHP“Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang dilakukan di muka Hakim, dan ada yang dilakukan di luar sidang Pengadilan,Pasal 1925, KUHP “ Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu. Dan Pasal 1926 KUHP“Suatu pengakuan, yang dilakukan di muka Hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi. Tak dapatlah suatu pengakuan ditarik kembali dengan alasan seolah-olah orang yang melakukannya khilaf tentang hal hukum.* Jadi dengan terang dan nyata bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Medan punya dasar hukum yang kuat sehingga putusan Pengadilan Negeri No.678/Pdt-G/2016 / PN-Mdn haruslah di Pertahankan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Medan melalui yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Medan dan dengan penjelasan yang Terbanding utarakan diatas maka alasan-alasan yang diutarakan oleh Para Pembanding dalam perkara Aquo haruslah dikesampingkan seluruhnya;
7. Bahwa mengenai keberatan ParaPembanding pada hal 7 dalam memori Bandingnya mengatakan bahwa akta NO. 45 adalah akta yang proforma (akte pura-pura), justru akte Jual Beli No. 432/2013 tanggal 10/10/2013 yang diperbuat oleh RUDI HAPOSAN SIAHAAN, SH selaku PPAT adalah nyata akte yang cacat hukum karena diperbuat dengan melawan hukum sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan Aquo Poin No. 3 angka 3. Dan Pembanding mengartikan suatu kalimat dengan tidak punya dasar, yaitu kalimat proforma, jadi melalui Kontra Memori ini di jelaskan bahwa

Halaman 42 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



sesuai dengan KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa arti *pro forma* adalah "untuk pantas-pantas atau untuk basa-basi sekedar mengikuti tata cara yang berlaku". oleh karena kalimat yang diutarakan Para Pembanding dalam memori Bandingnya bersalahan, baik penulisan dan artinya sehingga dianggap kalimat tersebut tidak memiliki arti dan makna apapun, sehingga mengakibatkan tidak mempunyai kekuatan apapun juga.

8. Bahwa berkaitan dengan MEMORI BANDING pada hal 7 paragraf awal mengenai disisipkannya Laporan Polisi No: LP/726/VI/2017 SPKT "I" tertanggal 14 Juni 2017 (Vide Tambahan Bukti T-I-16) adalah tidak relevan dengan perkara *Aquo* karena laporan tersebut adalah berkaitan dengan pidana, sementara yang di bahas di perkara ini adalah perkara perdata, dan mengenai laporan tersebut belum mempunyai kekuatan pembuktian yang akurat. Dan perlu sebagai pencerahan hukum terhadap Para Pembanding bahwa sesuai pasal 77 KUHAP ayat 1 mengatakan "Kewenangan menuntut pidana hapus, jika tertuduh meninggal dunia" yang artinya seperti yang di utarakan Para Pembanding dalam memori bandingnya mengenai laporan yang sedang berjalan tidaklah menjadi alasan yang kuat untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan *Aquo*, karena MERIATY Boru MANURUNG dan Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, S.H. sudah meninggal dunia sehingga keterangan-keterangan atau keberatan-keberatan Para Pembanding pada Memori bandingnya dalam Hal 7, hal 8, hal 9 seluruhnya tidak mempunyai kekuatan berarti untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan *Aquo*;
9. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Terbanding /semula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sumatra Utara di Medan melalui yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut:
  1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pemohon Banding;
  2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara Perdata No. 678/Pdt.G/2016/PN-Mdn, Tanggal, 26 April 2017;
  3. Menghukum Para Pembanding dahulu Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara dalam ke dua Tingkat Peradilan;Apabila Pengadilan Tinggi Medan berpandangan lain dari pada yang disebutkan di atas, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, Majelis Hakim Tingkat Banding perlu terlebih dahulu mempertimbangkan alasan - alasan keberatan yang di ajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II apakah benar Majelis Hakim Tingkat Pertama melakukan kekeliruan yang nyata dalam memahami dan mempertimbangkan bukti-bukti surat berupa T1-4 yang yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I yang bersesuaian dengan bukti surat P-4 yang diajukan Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini berupa Akte Perikatan Jual Beli antara Pembanding I semula Tergugat I dengan isteri Terbanding semula Penggugat Almarhumah Meriyati Boru Manurung yang perjanjiannya dituangkan dalam Akte Perikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992, dihadapan Drs. Ade Rachman Marsudi, SH. Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan protokolnya disimpan oleh Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I sehingga kekeliruan tersebut mengakibatkan kesalahan Majelis Hakim dalam menerapkan hukum dengan alasan-alasan bahwa Pembanding I semula Tergugat I tidak pernah terlibat dalam transaksi jual-beli sebagaimana yang dinyatakan dalam Akte Perikatan Jual Beli antara Pembanding I dahulu Tergugat I dengan isteri Terbanding dahulu Penggugat Alamarhumah Meriyati Boru Manurung yang perjanjiannya dituangkan dalam Akte Perikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992, dihadapan Drs. Ade Rachman Marsudi, SH. Notaris di Medan yang telah meninggal dunia dan protokolnya disimpan oleh Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I, perikatan tersebut ternyata fiktif, perikatan tersebut tidak menyertakan/ menghadirkan Pembanding I semula Tergugat I sebagai pihak penjual sehingga perikatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai akta proforma (akte pura-pura). Terhadap akta yang diduga sebagai akta proforma (akte pura-pura) tersebut, telah Pembanding I semula Tergugat I laporkan di Kepolisian Daerah Sumatera Utara tentang tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan sebagaimana Laporan Polisi No: LP/726/VI/2017 SPKT "I" Tertanggal 14 Juni 2017 (Vide Tambahan Bukti T-I-16) sebagaimana diuraikankan dalam memori banding diatas ;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan Penasihat Hukum Pembanding I, II semula Tergugat I, II sebagaimana diuraikankan dalam memori banding diatas terhadap keberatan ini haruslah dinyatakan tidak beralasan dan tidak dapat melemahkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan dengan pertimbangan bahwa tindakan Pembanding I

*Halaman 44 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN*



semula Tergugat I baru sekedar laporan kepada kepolisian sebagai kewajiban hukum warga negara bila merasa ada perbuatan pihak lain yang melanggar dan merugikan dirinya dan untuk itu belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait dengan laporan tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan benar dan baik lebih dahulu status bukti-bukti surat berupa T1-4 yang diajukan Pembanding I semula Tergugat I yang bersesuaian dengan bukti surat P-4 yang diajukan Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini berupa Akte Perikatan Jual Beli antara Pembanding I semula Tergugat I dengan isteri Terbanding semula Penggugat Almarhumah Meriyati Boru Manurung yang perjanjiannya dituangkan dalam Akte Perikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992, dihadapan Drs. Ade Rachman Marsudi, SH. Notaris di Medan (baca putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn halaman 43 s/d 47) dan Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Pembanding I semula Tergugat I dengan MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Terbanding semula Penggugat) sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 akta mana dahulu diperbuat oleh Almarhum Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, S.H., selama masa hidupnya, Protokolnya dipegang oleh Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I (Ic. CHAIRUNNISA JULIANI, SH., M.Kn.) Notaris di Medan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah pula mempertimbangkan dengan benar dan baik bahwa tindakan Pembanding I semula Tergugat I yang dengan tidak beritikad baik telah mengalihkan dengan cara menjual kembali objek tanah terperkara (meskipun ia Pembanding I semula Tergugat I mengetahui bahwa objek tanah terperkara sebelumnya sudah beralih kepada istri Terbanding semula Penggugat) kepada Pembanding II semula Tergugat II sesuai dengan akte jual beli JUAL-BELI Nomor 432/2013 tanggal 10/10/2013 yang diperbuat oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II (Ic. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, S.H.) selaku PPAT dan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dinyatakan cacat hukum karena diperbuat secara melawan hukum dan atas dasar itu pula Turut Terbanding II semula Tergugat IV telah menerbitkan dan membalik namakan SHM Nomor 897 menjadi atas nama Pembanding II semula Tergugat II dan rangkaian

Halaman 45 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN/16



perbuatan mana yang dikwalifikasi Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya poin 6 sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan uraian dan pertimbangan diatas keberatan ini harus dinyatakan ditolak dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah membaca secara teliti, cermat dan seksama putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn, Berita Acara Persidangan Perkara yang bersangkutan, dan semua bukti surat yang diajukan kedua belah pihak berperkara, termasuk Memori Banding maupun Kontra Memori Banding setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum maupun penerapan hukum baik hukum acaranya oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan tidak ditemukan kesalahan/kekeliruan dalam mempertimbangkan semua bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dari kedua belah pihak, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sehingga pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan dalam memutus dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding kecauali menyangkut amar putusan poin 11 terkait dengan tuntutan mengenai dwangsom masih perlu diperbaiki sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan mengenai dwangsom harus ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena putusan ini dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil maka tuntutan dwangsom sepanjang hal ini menjadi tidaklah relevan dan harus ditolak (lihat Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307/K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn, cukup beralasan menurut hukum untuk dikuatkan dalam tingkat banding dengan perbaikan sepanjang amar putusan poin 11 sehingga amar selengkapny sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Halaman 46 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn dikuatkan, maka Pembanding I, II semula Tergugat I, II 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 Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, (S. 1927-227), 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

1. Mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I,II semula Tergugat I, II tersebut;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 26 April 2017 Nomor 678/Pdt.G/2016/PN Mdn., sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

##### A. DALAM KONPENSI :

##### 1. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;

##### 2. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

##### 3. Dalam Pokok Perkara :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2) Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat I dengan MERIATY Boru MANURUNG (lc. Isteri Penggugat) sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 Tanggal 24 September 1992 akta

Halaman 47 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN<sup>46</sup>



mana dahulu diperbuat oleh Almarhum Drs. ADE RACHMAN MAKSUDI, S.H., selama masa hidupnya, Protokolnya dipegang oleh Turut Tergugat I (Ic. CHAIRUNNISA JULIANI, SH., M.Kn.) Notaris di Medan;

- 3) Menyatakan JUAL-BELI Nomor 432/2013 tanggal 10/10/2013 yang diperbuat oleh Turut Tergugat II (Ic. RUDI HAPOSAN SIAHAAN, S.H.) selaku PPAT adalah cacat Hukum, karena di perbuat secara melawan hukum ;
- 4) Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum, karena sudah terlebih dahulu memiliki objek tanah dan rumah Aquo sejak tanggal 24 September 1992 ;
- 5) Menyatakan bahwa tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berikut di atasnya berdiri 3 (tiga) pintu rumah permanen dengan batas-batas :
  - Utara berbatas dengan tanah Penggugat : 10 M ;
  - Timur : berbatas dengan tanah Basrah : 20 M ;
  - Barat: berbatas dengan tanah Nyonya Sudiati : 20 M ;
  - Selatan : berbatas dengan jalan cibadak : 10 M ;tanah yang dimaksud adalah sebahagian dari tanah seluas 400 M<sup>2</sup> merupakan hasil pembelian MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) dari Tergugat I (Ic. M. AMIN alias MUHAMMAD AMIN) pada tanggal 24 September 1992 adalah milik/kepunyaan MERIATY Boru MANURUNG (Ic. Isteri Penggugat) tanah mana terletak di Jl. Cibadak, Kel. Belawan II Kec. Medan Kota Belawan, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
- 6) Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT II, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 7) Menyatakan perbuatan hukum TERGUGAT IV yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 897 tanggal 11 Pebruari 2013 surat ukur tanggal: 17/01/2013 Nomor: 00093/Belawan II/2013 Luas: 198 m<sup>2</sup> atas nama LISBET ARITONANG dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
- 8) Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 897 tanggal 11 Pebruari 2013 surat ukur tanggal: 17/01/2013/ BELAWAN II Luas: 198 m<sup>2</sup>

Halaman 48 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN



atas nama LISBET ARITONANG cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;

- 9) Memerintahkan kepada TERGUGAT II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar segera melakukan pengosongan atas tanah milik Penggugat sebagaimana ternyata dan dimaksud dalam sertifikat Hak milik No. 897 tanggal 11 Februari 2013 Surat Ukur No. 00093/Belawan II/2013 tanggal 17 Desember 2013 menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun ;
- 10) Menghukum TERGUGAT IV (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) untuk mencoret, mencabut dan atau membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 897 tanggal 11/02/2013 surat ukur tanggal : 17/01/2013/BELAWAN II Luas: 198 m<sup>2</sup> atas nama LISBET ARITONANG selanjutnya, Menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru ke atas nama Penggugat (ahli waris) almarhumah MERIATI Boru MANURUNG pada kantor Pertanahan Kota Medan ;
- 11) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**B. DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan rekompensi untuk seluruhnya ;

**C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Tergugat I Dk/Penggugat Dr, Tergugat II, III dan IV serta Turut Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayarnya yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 4.039.000.- (empat juta tiga puluh sembilan ribu rupiah);
3. Menghukum Pembanding I, II semula Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa, tanggal 9 April 2019 oleh kami Agustinus Silalahi, S.H, M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Sumartono, S.H., M.H dan Pontas Efendi, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 April 2019 oleh Agustinus Silalahi, S.H, M.H., selaku Hakim Ketua, didampingi Sumartono, S.H., M.Hum dan Pontas Efendi, S.H. M.H.,

Halaman 49 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN 



masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh H.T. Boyke H.P.Husny, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Pembanding I, II semula Tergugat I, II/Kuasa Hukumnya dan Terbanding semula Penggugat/ Kuasa Hukumnya, Turut Terbanding I semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Tergugat IV, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Sumartono, S.H., M.Hum.



Hakim Ketua,

Agustinus Silalahi, S.H.,M.H.

Pontas Efendi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H.T.Boyke H.P.Husny, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp.	6.000,00
2. Redaksi	Rp.	10.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp</u>	<u>134.000,00</u>
Jumlah	Rp.	150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah );
		=====



PUSPITA ERITA, SH.PPAT di kota medan, baru kemudian SHM No. 480 dipecah dan dibaliknamakan kepada Pembanding II (Ic.LISBET ARITONANG) Sehingga terbitlah SHM No.896 dengan luas 200 M<sup>2</sup> . Adapun SHM No.896 didasari adanya akta jual beli No. 42/2013 Tahun 2013 dan seterusnya...

- Bahwa dari keterangan pembanding tersebut diatas tentang pemecahan SHM.No 480 menjadi SHM No.896 tidak menjadi suatu masalah, yang menjadi masalah adalah pemecahan SHM No. 897 dibaliknamakan kepada Pembanding II, sementara biaya pemecahannya di terima Tergugat III sekarang Turut Terbanding, oleh sebab itu maka pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan *Aquo* sudah tepat, oleh sebab itu kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan Melalui Majelis Hakim Pemeriksan untuk mengesampingkan pendapat dan permohonan Para Pembanding seluruhnya;
- 5. Bahwa Pengadilan Negeri Medan dalam *perkara Perdata No. 678/ Pdt. G/2016/ PN-Mdn Tanggal 26 April 2017* dalam pertimbangan hukumnya tidak salah atau keliru dalam penerapan hukum karena baik dalam pertimbangan maupun dasar hukum telah tepat dan benar, apalagi mengenai hal 4 angka 2 Putusan Pengadilan Negeri menurut Memori Banding Para Pembanding mengatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim berlebihan dan kurang urgen, hal ini adalah awal kesalahan Para Pembanding, bahwa kurangnya memahami kalimat demi kalimat dalam pertimbangan Hakim hal 45 paragraf 2 (dua), bahwa sebelum Majelis Hakim menimbang putusannya hal 45 paragraf 2 tersebut terlebih dahulu Majelis Hakim menimbang Hal 45 paragraf 1 (satu) yang isinya sebagai berikut: "Menimbang bahwa sesuai dengan jawaban Tergugat III (Ic. JULIUS,S.H.) yang mengaku kalau dulunya almarhum MERIATY Boru MANURUNG ada meminta bantuannya untuk mengurus Pemecahan SHM No. 480/Belawan II menjadi atas namanya MERIATY Boru MANURUNG dan TERGUGAT yang bersangkutan juga maksudnya TERGUGAT III sudah menjumpai TERGUGAT I dengan memberikan uang pengurusannya sebesar Rp. 2.800.000,- (*dua juta delapan ratus ribu rupiah*) yang diterima TERGUGAT III dari tangan PENGGUGAT bersamaan dengan SHM No. 480 yang telah dikuasai TERBANDING selama 22 (dua puluh dua ) tahun, sesuai Bukti P-5 yang selanjutnya oleh TERGUGAT I/Pembanding I ternyata sudah mengurus pemecahan SHM No. 480 tersebut dan Sertipikat pemecahannya telah di keluarkan oleh

*Halaman 41 dari 50 halaman Putusan Nomor 38/Pdt/2019/PT MDN*