



PUTUSAN

Nomor 431/Pdt /2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PT BANK PERMATA Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh 1. Dhien Tjahajani, S.H., MBA. ,2. Darwin Wiboeo yang keduanya selaku Direktur Kepatuhan dan Direktur PT Bank Permata Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan, Gedung WTC II, Jalan Kenderal Sudirman Kav.29-31 Jakarta Selatan 12920, yang diwakili oleh Kuasanya DR.Burhan Sidabariba, SH.MH., dkk Para Advokat-Pengacara, Penasehat Hukum pada Kantor Hukum DR.Burhan Sidabariba, SH.MH. berkantor Jalan Teuku Umar No.12 (Simpang Jalan P.J.Nehru) Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2021, Nomor 121/2021 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN**;

LAWAN

- 1. JULIANA PAULI**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Warna Gang Sehat No.51, RT/RW : 001/008 Kelurahan Sukaraja Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERLAWAN-I**;
- 2. KANTOR NOTARIS MUHAMMAD DODI BUDIANTORO, S.H.**, Beralamat di Jalan Akasia I No. 3A, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan Medan selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERLAWAN II**;
- 3. Nyonya MURNI NINGSIH**, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Merbau No.158 Cemara Asri, Kelurahan Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya dalam hal

Halaman 1 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



ini disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERLAWAN-III** ;

- 4. CANAKYA SUMAN**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Merbau No.158 Cemara Asri, Kelurahan Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERLAWAN IV**;

Terbanding III semula Terlawan-III dan Terbanding IV semula Terlawan- IV tersebut diwakili oleh Andos Rewindo Sirait,S.H.,M.H. Dkk Advokat/ Pengacara/ Penasehat Hukum berkantor di Jalan Palem 4 No.156 Blok 8 Perumnas Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia, Medan ;

- 5. KANTOR NOTARIS/PPAT ENDRA THASLIM, S.H.,**

Beralamat di Jalan Williem Iskandar (Jalan Pancing) Komplek MMTK Blok D No.50, Kelurahan Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, diwakili oleh Andos Rewindo Sirait,S.H.,M.H. Dkk Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum berkantor di Jalan Palem 4 No.156 Blok 8 Perumnas Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia, Medan selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERLAWAN-V** ;

- 6. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL C/q. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara C/q. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang**, beralamat di Jalan Karya Utama Komplek Kantor Bupati Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **TERBANDING VI** semula **TERLAWAN-VI** ;

dan

- 7. RUSIANNA**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Budi Kemenangan No. 22-C, RT/RW 000/000, Kelurahan Pulo Brayon Kota, Kecamatan

Halaman 2 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Barat, Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERLAWAN** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 431/Pdt/2021/PT MDN tanggal 5 Oktober 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- Surat Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 431/Pdt/2021/PT MDN tanggal 5 Oktober 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara ini;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 431/Pdt/2021/PT MDN tanggal 5 Oktober 2021 tentang Hari Sidang perkara ini;
- Membaca berkas perkara putusan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 328/Pdt.Bth/2020/PN Mdn. tanggal 22 Maret 2021 dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang bahwa Pemanding Semula Pelawan telah mengajukan Surat Gugatan Perlawanan tanggal 5 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 8 Juni 2020 dalam Register Nomor 328/Pdt.Bth./2020/PN.Mdn, yang isinya sebagai berikut :

- Bahwa Pelawan adalah Pemegang Jaminan yang sah serta sekaligus sebagai pihak yang lebih dahulu diutamakan dalam hal untuk memperoleh/memiliki dan atau mendapatkan pemenuhan hak atas objek jaminan hutang yang dijamin secara sah oleh Turut Terlawan kepada Pelawan, yakni terhadap 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi), setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan alas haknya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia yang diterbitkan oleh Kepala

Halaman 3 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (*ic. Terlawan-VI*) pada tanggal 21 September 2012 atas nama Pemegang Hak "MURNI NINGSIH" (*ic. Terlawan-III*) ;

- Bahwa tentang jaminan yang menyatakan Pelawan sebagai pihak yang lebih diutamakan untuk memperoleh / memiliki dalam mendapatkan pemenuhan hak atas objek jaminan hutang, *terutama* terhadap jaminan/agunan berupa 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (*Enam puluh delapan meter persegi*), sebagaimana yang telah Pelawan sebutkan pada bagian posita diatas, hal mana secara juridis sesuai dengan *Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR, tanggal 25 Mei 2018 Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;*
- Bahwa adapun terhadap 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (*Enam puluh delapan meter persegi*) sebagaimana yang telah Pelawan sebutkan pada bagian posita diatas, *mempunyai batas-batas sebagai berikut :*
 - *Sebelah Utara berbatas dengan Teras Perumahan/Parkir Basement ;*
 - *Sebelah Selatan berbatas dengan Bangunan Rumah Komplek Graha Helvetia ;*
 - *Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan Rumah Komplek Takapuna C-8 ;*
 - *Sebelah Timur berbatas dengan Bangunan Rumah Komplek Takapuna C-6 ;*
- Bahwa sedangkan *Asli* dari *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia* yang merupakan *alas hak (rechtitle)* dari objek terhadap 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (*Enam puluh delapan meter persegi*), setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C 7 secara prosedur hukum telah diserahkan

Halaman 4 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



secara sah oleh Turut Terlawan kepada Pelawan sebagai jaminan/agunan atas seluruh hutangnya Turut Terlawan, sebagaimana hal tersebut ada ditegaskan pada butir angka 5 tentang Jaminan dari Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR, tanggal 25 Mei 2018 Jo. Tanda Terima Penerimaan Dokumen Asli tertanggal 25 Mei 2018 ;

- Bahwa sebagai dasar bagi Turut Terlawan yang telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia kepada Pelawan untuk dijadikan jaminan yang sah atas seluruh hutangnya Turut Terlawan pada PT. Bank Permata Tbk. (in casu Pelawan) sesuai Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001 - 180410/N/MOR, tanggal 25 Mei 2018 dan juga sesuai dengan Tanda Terima Penerimaan Dokumen Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 yang diserahkan Turut Terlawan kepada Pelawan pada tanggal 25 Mei 2018, hal mana dikarenakan terhadap objek 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 dimaksud telah dialihkan / dijual secara sah oleh Terlawan-III kepada Turut Terlawan, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 132/2018, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang ;
- Bahwa sedangkan uang untuk membeli 1(satu) pintu rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya yang alas haknya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia tersebut diperoleh Turut Terlawan karena adanya pemberian fasilitas kredit yang diberikan PT. Bank Permata Tbk. (ic. Pelawan) kepada Turut Terlawan sebesar Rp. 561.000.000,- (Lima ratus enam puluh satu juta rupiah), sehingga dengan demikian terhadap objek jual beli berupa 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 5 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



639 Desa Helvetia adalah jelas merupakan objek jaminan yang sah atas hutangnya Turut Terlawan pada PT. Bank Permata Tbk. (ic. Pelawan) ;

- Bahwa sebagai bukti tentang adanya keyakinan dari Kreditur (in casu Pelawan) dalam memberikan pemberian fasilitas kredit kepada Turut Terlawan sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-

180410/N/MOR, tanggal 25 Mei 2018, hal mana karena telah didukung dengan Penyerahan Asli dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia tersebut yang diserahkan Turut Terlawan sebagai Jaminan atas seluruh hutangnya debitur (in casu Turut Terlawan) kepada PT. Bank Permata Tbk. (ic. Pelawan) serta dengan dasar adanya pernyataan dari Notaris Endra Thaslim, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang (ic. Terlawan-V) sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Keterangan / Cover Note No. 150/ET/Not/DS/V/2018, tanggal 25 Mei 2018 yang pada dasarnya telah menyatakan terhadap Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639 Desa Helvetia yang telah dilakukan Cek Bersih oleh Endra Thaslim, S.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang (ic. Terlawan-V) pada tanggal 23 Mei 2018 tercatat atas nama pemegang hak Murni Ningsih, ternyata terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak dalam perkara/tidak dalam sengketa sesuai dengan daftar yang tertera di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dan bahkan berdasarkan Surat Keterangan / Cover Note yang diterbitkan oleh Terlawan-V tersebut, juga diterangkan bahwasanya telah dilakukan penandatanganan "Akta Jual Beli tanggal 25 Mei 2018 Nomor : 132/2018" dan "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, tanggal 25 Mei 2018 Nomor : 93" ;

- Bahwa oleh karena penyerahan Jaminan atas hutangnya Turut Terlawan kepada Pelawan keseluruhannya dilakukan dengan itikad baik, dan penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 639 Desa Helvetia tersebut ternyata juga

Halaman 6 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



dilakukan sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan yang sah berlaku, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini agar kiranya berkenan pula untuk memberikan putusan hukum, dengan amar putusan : "Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Per-janjian Pemberian Fasilitas Masyarakat Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001 -180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Masyarakat Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018" ;

- Bahwa demikian pula halnya oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan-V dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 132/2018, tanggal 25 Mei 2018 & Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 93 tanggal 25 Mei 2018 secara nyata adalah didasarkan pada ketentuan dan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sangat beralasan pula bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini untuk menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum:

a. Akta Jual Beli Nomor : 132/2018, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;

b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 93, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang ;

- Bahwa Pelawan sebagai Pemegang Jaminan yang sah serta sekaligus sebagai pihak yang lebih dahulu diutamakan untuk memiliki dan atau memperoleh pemenuhan hak atas objek jaminan hutang yang dijamin secara sah oleh Turut Terlawan kepada Pelawan, yakni terhadap 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan alas haknya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia,

Halaman 7 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



sangat merasa keberatan dan alangkah terkejutnya Pelawan bagaikan mendengar petir di siang bolong sehubungan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus tanggal 17 Oktober 2019 Nomor: 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn yang di-sampaikan oleh *Terlawan-V* kepada *Pelawan* pada sekitar bulan Desember 2019 ;

- Bahwa *keberatan* serta *merasa terkejutnya Pelawan* atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Nomor: 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn tanggal 17 Oktober 2019, hal mana dikarenakan Amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus pada bagian *DALAM POKOK PERKARA*, yaitu *petitum point 3 (tiga) dan petitum point 4 (empat)*, ada menyebutkan :

3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan untuk melakukan jual beli nomor 244 dan akta kuasa nom or 245 yang dibuat pada tanggal 19 September 2017 dihadapan Muhammad Dody Budiantoro, SH Notaris di Medan;

4. Memerintahkan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan pihak-pihak lain yang memegang dan menguasai sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan No. 639, Pembukuan tertanggal 21 September 2012, Penerbitan Sertifikat tertanggal 21 September 2012, Surat Ukur tertanggal 18 September 2012 nomor 1286/2012 yang diterbitkan sebagai sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tersebut untuk menyerahkan kepada Penggugat;

- Bahwa sebenarnya terhadap Gugatan yang diajukan oleh *Terlawan-I (in casu Penggugat)*, yaitu Gugatan Perdata yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus pada tanggal 1 November 2018 dengan Reg. No. 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn *senyata dan sesungguhnya adalah telah menyangkut Kompetensi Relatif yaitu tentang Kewenangan Pengadilan Negeri dalam menangani / mengadili suatu sengketa atau perkara yang didasarkan pada wilayah hukum (Yurisdiksi) yang dimilikinya, sebab terhadap objek gugatan atau objek sengketa yang*



dipermasalahan ataupun yang digugat oleh Penggugat (ic. Terlawan-I) adalah mengenai benda tidak bergerak (in casu tanah beserta rumah bertingkat permanen yang berdiri di atasnya), dimana menurut ketentuan hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 142 ayat (5) RBg /118 ayat (3) HIR ada disebutkan : gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda tetap (benda tidak bergerak) yang menjadi objek sengketa itu berada (forum rei sitae). Dan tentunya dalam hal ini Terlawan-I (in casu Penggugat) pada saat mengajukan gugatannya HARUSLAH mencermati objek perkara yang disengketakan (in casu tanah beserta rumah tempat tinggal bertingkat permanen) tersebut berada dalam wilayah hukum mana ? Sebab sesuai keberadaan dan letak dari objek perkara yang digugat oleh Penggugat (in casu Terlawan-I) objek sengketa (objek perkara) secara nyata berada di Wilayah Hukumnya Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan BUKAN di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus ;

- Bahwa oleh karena secara nyata objek perkara (tanah beserta rumah tempat tinggal bertingkat permanen yang berdiri di atasnya) yang saat itu digugat oleh Penggugat (in casu Terlawan-I) adalah menyangkut benda tidak bergerak yang berada di Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, yang mana menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 142 ayat (5) RBg/18 ayat (3) HIR secara jelas ada menyebutkan : "Dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak (tanah beserta rumah toko yang berdiri di atasnya), maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukum mana terletak benda tidak bergerak itu". Dan karena objek gugatan yang digugat oleh Penggugat a-quo (in casu Terlawan-I) berada pada Kabupaten Deli Serdang, maka terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat in casu Terlawan-I menjadi Kewenangan (Yurisdiksi) Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan bukan wewenang Pengadilan Negeri



Medan Kelas I-A Khusus dalam memeriksa dan mengadili sengketa a-quo ;

- *Bahwa dengan telah cukup terbuktinya kesalahan dan atau kekeliruan yang nyata atas pengajuan gugatan in casu (Gugatan Perkara Perdata Register Nomor 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn) yang diajukan oleh Penggugat (in casu Terlawan-I) atas perkara gugatan a-quo di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, maka menurut hukum seyogianya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn pada saat mengambil dan membacakan putusnya dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Oktober 2019 bukan memberikan putusan dengan m engabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian,melainkan semestinya dalam putusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat (in casu Terlawan-I) harus memberikan Pertimbangan Hukum Yang Tepat dan Benar menurut hukum, yakni dengan menyatakan : “Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor: 751/Pdt.G/ 2018/PN-Mdn”, dan oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus dalam amar putusnya Nomor: 751/Pdt.G/ 2018/PN-Mdn seyogianya harus memberikan putusan hukum, dengan amar putusan : “Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;*
- *Bahwa seyogianya terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 68/PDT/2020/PTMDN tanggal 23 Maret 2020 menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku bukan memberikan putusan dengan Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Oktober 2019 Nomor 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn, melainkan semestinya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan didalam Putusnya Nomor : 68/PDT/ 2020/PTMDN tanggal 23 Maret 2020 harus memberikan Pertimbangan Hukum maupun suatu Penerapan*

Halaman 10 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Hukum yang cermat, tepat dan lagi akurat secara hukum, dengan menyatakan : “Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor : 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn”. Dan oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam amar putusannya Nomor : 68/PDT/2020/ PTMDN tanggal 23 Maret 2020 seyogianya harus memberikan putusan hukum, dengan amar putusan : “Menyatakan Gugatan yang diajukan Penggugat (ic. Terlawan-I) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan yang terdaftar dengan Register Perkara Nomor 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn dan yang telah diputus pada tanggal

17 Oktober 2019 Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

- *Bahwa oleh karena dari ke-2(dua) produk Putusan Hukum tersebut diatas (ic. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn tanggal 17 Oktober 2019 dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 68/PDT/2020/PTMDN tanggal 23 Maret 2020) secara nyata terdapat kekeliruan dalam memberikan pertimbangan hukumnya sehingga menjadikan pertimbangan hukumnya tidak lengkap dan kurang sempurna (onvoldoende gemotiveerd) dan juga terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, karenanya cukup tepat dan sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan (Verzet) ini untuk dapat memperbaiki dan menyempurnakan kembali terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn a-quo, dengan amar putusan : “Menyatakan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor: 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn”, serta dengan amar putusan lainnya, yakni : “Menyatakan Gugatan Penggugat (ic. Terlawan-I) yang diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus dengan Register Nomor: 751/Pdt.G/2018/ PN-Mdn dan yang telah diputus pada tanggal 17 Oktober 2019 Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;*

Halaman 11 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



- Bahwa selain itu terhadap tindakan dari Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III dan Terlawan-IV yang telah melakukan perbuatan hukum yaitu membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 atas Objek 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, adalah jelas didasarkan pada tindakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang nyata-nyata bertentangan dan ataupun berlawanan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata ;
- Bahwa dan bahkan perbuatan hukum berupa pembuatan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 yang dilakukan oleh Terlawan-I dengan Terlawan-III dan Terlawan-IV dihadapan Terlawan-II hanyalah sebagai tindakan pura-pura (*proforma*) belaka yang keseluruhannya dilakukan dengan adanya cacat kehendak karena adanya kekhilafan (*dwaling*), karena adanya paksaan (*dwang*) serta karena adanya penipuan (*bedrog*), dan bahkan karena disebabkan adanya sebab yang palsu atau terlarang yang kesemuanya itu bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum (*Vide Pasal 1321 KUH Perdata, Pasal 1323 KUH Perdata, Pasal 1328 KUH Perdata Pasal 1335 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata*) ;
- Bahwa adapun alasan bagi Pelawan yang telah menyatakan perbuatan/tindakan pembuatan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 244 tanggal 19 September 2017 yang dilakukan oleh Terlawan-I dengan Terlawan-III dan Terlawan-IV dihadapan Terlawan-II hanyalah sebagai *proforma belaka*, hal mana sesungguhnya telah dapat dibuktikan Pelawan, dimana terhitung sejak tanggal 25 Mei 2018 yaitu pada saat dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR Jo. Syarat dan

Halaman 12 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 antara Pelawan dengan Turut Terlawan Jo. Akta Jual Beli Nomor 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 93, tanggal 25 Mei

2018 terhadap Alas Hak Berupa ASLI Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia telah berada pada Pelawan sebagai jaminan atas seluruh hutangnya Turut Terlawan sesuai dengan Tanda Terima Penerimaan Dokumen Asli tertanggal 25 Mei 2018;

- Bahwa dengan demikian jika seandainya benar Terlawan-II yang melakukan perbuatan hukum berupa pembuatan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 yang dilakukan oleh Terlawan-I dengan Terlawan-III dan Terlawan-IV dihadapan Terlawan-II --- *Quadnoon* --- kenyataannya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 639 Desa Helvetia hingga sampai dengan saat ini tidak pernah berada pada tangan Terlawan-I, melainkan terhadap asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No.639 tersebut keberadaannya berada pada Pelawan sebagai Jaminan atas seluruh hutangnya Turut Terlawan yang telah diserahkan secara sah oleh Turut Terlawan. Dengan demikian telah jelas dan nyata bahwasanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan-I dengan Terlawan-III dan Terlawan-IV dihadapan Terlawan-II yang berlindung dibalik Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 adalah suatu perbuatan hukum proforma belaka;

Bahwa terlalu Absurd serta tidak ada logikanya (un logis) jika seandainya Terlawan-I telah membeli objek 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen yang terletak di Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dari Terlawan-III yang disetujui oleh Terlawan-IV selaku suami Terlawan-III, maka sudah barang tentu Asli dari alas hak objek 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen tersebut yaitu Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor



639 harusnya sampai saat ini berada pada Terlawan-I, akan tetapi kenyataannya justru terhitung sejak tanggal 25 Mei 2018 terhadap alas hak Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia telah berada pada Pelawan sebagai pemegang jaminan yang sah atas seluruh hutangnya Turut Terlawan berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 Jo. Akta Jual Beli Nomor 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang Jo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 93, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ;

- Bahwa dan juga sangat tidak logis serta bagaimana mungkin dapat dilakukannya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Terlawan-I dengan Terlawan-III dihadapan Terlawan-II atas objek terperkara, sebab perbuatan hukum yang dilakukan Terlawan-II dalam pembuatan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 sesungguhnya tidak memenuhi kriteria konsep terang dan tunai, terang berarti dilakukan secara terbuka, subjek dan objek pemilikannya jelas serta lengkap bukti-bukti kepemilikannya. Dan menurut hukum meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas sudah ditandatangani bukan berarti hak kepemilikan atas Properti (rumah tempat tinggal bertingkat permanen) yang diperjual belikan menjadi milik Pembeli (ic. Terlawan-I), karena pengalihan hak atas Properti baru terjadi ketika penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Vide Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);



- Bahwa berdasarkan *Pasal 103 ayat (2)* Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, secara jelas ada disebutkan :

“Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya ;
 - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak ;
 - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan ;
 - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak ;
 - e. bukti identitas penerima hak ;
 - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan ;
 - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 98 ayat (2)*;
 - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang ;
 - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang Pelawan kemukakan pada posita diatas, maka sudah jelas membuktikan bahwasanya perbuatan hukum berupa pembuatan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 yang



dilakukan oleh Terlawan-I dengan Terlawan-III dan Terlawan-IV dihadapan Terlawan-II adalah merupakan suatu tindakan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) yang nyata-nyata bertentangan dan ataupun berlawanan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bahkan perbuatan hukum berupa pembuatan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 yang dibuat dihadapan Terlawan-II hanyalah sebagai proforma belaka yang patut diduga sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang keseluruhannya dilakukan dengan adanya sebab yang dilarang/terlarang yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum (Vide Pasal 1337 KUH Perdata) ;

- Bahwa demikian pula halnya segala sesuatu perbuatan hukum dari Terlawan-I dengan Terlawan-III dan Terlawan-IV yang dibuat dihadapan Terlawan-II sepanjang berkaitan dengan objek Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244, yaitu berupa Akta Kuasa Nomor 245 yang dibuat pada tanggal 19 September 2017 dihadapan Muhammad Dodi Budiantoro, SH Notaris di Medan, hal mana juga merupakan suatu tindakan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) yang nyata-nyata bertentangan dan ataupun berlawanan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahkan hanya sebagai proforma belaka sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang keseluruhannya dilakukan dengan adanya sebab yang dilarang/terlarang yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum (Vide Pasal 1337 KUH Perdata);
- Bahwa oleh karena tindakan dan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan-I dengan Terlawan-III dan Terlawan-IV dihadapan Terlawan-II yaitu perbuatan hukum yang telah membuat Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 adalah suatu tindakan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), maka oleh karenanya dalam Perlawanan

Halaman 16 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



ini, Pelawan memohon kepada Yang Mulia Bapak/Ibu Ketua Majelis Hakim beserta Majelis Hakim Anggota Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perlawanan ini, agar kiranya berkenan mengambil suatu keputusan hukum dengan amar putusan : “Menyatakan Tidak Sah atau Setidak-tidaknya Dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Berlaku Mengikat dengan Segala Akibat Hukumnya Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 dan Akta Kuasa Nomor 245 yang dibuat pada tanggal 19 September 2017 dihadapan Muhammad Dodi Budiantoro, S.H. Notaris di Medan (in casu Terlawan-II) ;

- Bahwa selanjutnya Pelawan adalah bukan merupakan para pihak yang ikut digugat oleh Penggugat (in casu Terlawan-I) dalam perkara perdata yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus pada tanggal 1 November 2018 dengan Reg. No : 751/Pdt.G/ 2018/PN-Mdn, sementara hak dan kepentingan Pelawan sebagai pemegang jaminan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa/Kelurahan Helvetia telah terganggu dan sangat dirugikan sekali, dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Nomor: 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn tanggal 17 Oktober 2019 yang pada salah satu bagian amar Putusnya ada menyebutkan : “Memerintahkan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan pihak-pihak lain yang memegang dan menguasai sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan No.639, Pembukuan tertanggal 21 September 2012, Penerbitan Sertifikat tertanggal 21 September 2012, Surat Ukur tertanggal 18 September 2012 nomor 1286/2012 yang diterbitkan sebagai sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tersebut untuk menyerahkan kepada Penggugat (in casu Terlawan-I) “, sehingga jalan satu-satunya yang ditempuh Pelawan (Justicia Balance) untuk mempertahankan hak dan kepentingan Pelawan tersebut adalah dengan mengajukan upaya hukum Verzet (Perlawanan) ke Pengadilan Negeri Medan guna mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan;

Halaman 17 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



- Bahwa selain itu ternyata tindakan dari Terlawan-I yang secara tanpa hak telah melakukan tindakan Pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang (ic. Terlawan-VI) terhitung sejak tanggal 01 Juni 2018, hal mana adalah jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sebab dengan adanya surat pemblokiran yang diajukan Terlawan-I pada tanggal 01 Juni 2018 di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (in casu Terlawan-VI) menjadikan permohonan balik nama berikut proses pembebanan/ pemasangan Hak Tanggungan yang diajukan dan dimohonkan oleh Pelawan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (in casu Terlawan-VI) menjadi stagnan dan telah terhenti (terblokir), pada hal terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia terhitung sejak tanggal 25 Mei 2018 keberadaannya telah ada pada Pelawan sebagai jaminan/agunan yang sah atas seluruh hutangnya Turut Terlawan kepada Pelawan ;
- Bahwa dengan demikian terhadap tindakan dan atau perbuatan dari Terlawan-I a-quo yang telah melakukan perbuatan pemblokiran proses balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia maupun akibat dari pemblokiran yang diajukan oleh Terlawan-I yang telah menjadikan proses balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 yang diajukan oleh Pelawan menjadi terhenti (terblokir), begitu pula halnya proses pembebanan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 yang diajukan oleh Pelawan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tersebut menjadi terblokir, maka atas tindakan dari Terlawan-I dimaksud sangatlah tepat dan cukup beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menyatakan Terlawan-I telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang telah melakukan pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia tanpa dasar alas hak kepemilikan yang jelas dan sah;



- Bahwa oleh karena Terlawan-I yang melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia sehingga menyebabkan proses balik nama tidak dapat dilakukan serta proses pembebanan hak tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 yang diajukan oleh Pelawan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (in casu Terlawan-VI) juga tidak dapat dilakukan adalah suatu perbuatan yang melawan hukum, maka terhadap surat pemblokiran yang diajukan oleh Terlawan-I tertanggal 01 Juni 2018 tersebut oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini beralasan pula untuk dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum Dengan Segala Akibat Hukumnya Surat Pemblokiran Terlawan-I tertanggal 01 Juni 2018 ;
- Bahwa saat ini baru diketahui Pelawan terhadap objek perkara berupa 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen yang alas haknya berupa Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia berada pada Pelawan sebagai jaminan atas seluruh hutangnya Turut Terlawan-II, ternyata telah dikuasai/ diusahai Terlawan-I tanpa setahu dan seijin dari Pelawan, sehingga untuk menjamin agar Perlawanan (Verzet) yang Pelawan ajukan ini tidak menjadi hampa (illusionir) kelak, karena ada kekhawatiran yang didasarkan kepada sangkaan yang beralasan bahwa Terlawan-I dan/atau Terlawan-III dan Terlawan-IV akan mengalihkan penguasaan secara tanpa hak dan dengan melawan hukum kepada orang yang tidak berhak (pihak lain), maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek perkara yaitu 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen yang terletak di Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, dan selanjutnya dengan meminta bantuan dan delegasi dari Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar Jurusita Pengadilan

Halaman 19 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Negeri Lubuk Pakam dapat melakukan/ melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), dikarenakan objek perkara berupa 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen tersebut berada pada Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;

- Bahwa oleh karena Perlawanan yang diajukan Pelawan didasarkan pada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III dan Terlawan-IV serta Terlawan- Terlawan lainnya dalam perkara ini sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 191 Rbg /180 HIR, sehingga Putusan dalam Perkara ini telah memenuhi syarat-syarat hukum untuk dapat dijalankan dengan SERTA- MERTA (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali ;

Berdasarkan segala uraian dan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, Pelawan memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memanggil pihak -pihak yang berperkara guna menghadap di persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, dan selanjutnya berkenan memberi putusan hukum dengan amar putusan yang berbunyi :

M E N G A D I L I :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Perlawanan (Verzet) Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar (Good Opposant) ;
3. Menyatakan demi hukum Pelawan sebagai Pemegang Jaminan yang sah serta sekaligus sebagai pihak yang lebih dahulu diutamakan untuk memperoleh / memiliki dan atau untuk mendapatkan pemenuhan hak terlebih dahulu atas objek jaminan hutang yang dijaminakan secara sah oleh Turut Terlawan kepada Pelawan, terutama terhadap 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M²

Halaman 20 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



(Enam puluh delapan meter persegi) setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan alas haknya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia, sesuai dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 ;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :
 - a. Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 ;
 - b. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 ;
 - c. Akta Jual Beli Nomor : 132/2018, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang ;
 - d. Tanda Terima Penerimaan Dokumen Asli tertanggal 25 Mei 2018 ;
 - e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 93, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang ;
5. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Nomor: 751/Pdt.G/2018/PN-Mdn tertanggal 17 Oktober 2019, dengan amar Putusan : "Menyatakan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor: 751/Pdt.G /2018/PN- Mdn" ;
6. Menyatakan Gugatan Penggugat (ic. Terlawan-I) yang diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus dengan Register Nomor: 751/Pdt.G/2018/ PN-Mdn dan yang telah diputus pada

Halaman 21 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



tanggal 17 Oktober 2019 Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

7. Menyatakan tindakan maupun perbuatan Terlawan-I dan Terlawan-IV yang telah melakukan pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia berdasarkan surat pemblokiran tertanggal 01 Juni 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;

8. Menyatakan surat pemblokiran yang diajukan oleh Terlawan-I tertanggal 01 Juni 2018 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum Dengan Segala Akibat Hukumnya ;

9. Menyatakan Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap :

a. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 244 tanggal 19 September 2017 yang dibuat dihadapan Muhammad Dodi Budiantoro, S.H. Notaris di Medan ;

b. Akta Surat Kuasa Nomor 245 tanggal 19 September 2017 yang dibuat dihadapan Muhammad Dodi Budiantoro, S.H. Notaris di Medan ;

10. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara Perlawanan ini, Sah dan Berharga ;

11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta- merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

12. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, Terlawan-IV, Terlawan-V, Terlawan-VI dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh dalam memenuhi putusan dalam perkara Perlawanan ini;

13. Menghukum Terlawan-I s/d Terlawan-VI juga Turut Terlawan untuk membayar segala ongkos / biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Dalam Peradilan yang baik dan benar, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus berpendapat lain, Pelawan sangat bermohon dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 22 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Menimbang bahwa atas gugatan Pembanding semula Pelawan, Terbanding I semula Terlawan I melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Jawaban pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

A. EKSEPSI :

I. Eksepsi Absolut;

Bahwa Pelawan merasa berkepentingan terhadap tanah objek perkara, adalah karena Pelawan telah melakukan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR, tanggal 25 Mei 2018 Jo Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-18041010/N/MOR tanggal 25 Mei 2018, terhadap diri Turut Ter'awan, Maka sesuai dengan ketentuan UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama jo Putusan MK No. 93/PUU-X/2012. Yang menyatakan Pengadilan Agama mempunyai kewenangan Mutlak dalam menangani perkara ekonomi Syariah oleh karena itu Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang menangani perkara ini, sehingga sesuai dengan pasal 134 HIR, "Jika perselisihan itu adalah sesuatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka Lada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu , boles diminta supaya hakim mengakui dirinya tidak berkuasa Dan hakim itu wajib pula mengaku Karena jabatannya bahwa Ia tidak berkuasa. ";

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon Majelis hakim untuk memutuskan, dengan menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa perkara ini. Dan karenanya Perlawanan Pelawan harus dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard =NO).

II. Eksepsi error in persona;

1) Bahwa Pelawan merasa berkepentingan terhadap tanah objek perkara, adalah Karena Pelawan telah melakukan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR, tanggal 25 Mei 2018 Jo Syarat dan

Halaman 23 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-18041010/N/MOR tanggal 25 Mei 2018, dengan Turut Terlawan atas Tanah Objek Perkara yang terletak di kompleks Perumahan Takapuna Residen Blok C7 yang terletak di Desa Helvetiah, Kecamatan Medan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, sebagai mana diterangkan dalam buku tanah Tanah SHGB No. 639/Desa Helvetia dengan demikian Pelawan adalah bukan pelawan yang baik (error in persona), karena antara Pelawan dan Objek Perkara dalam Perkara No, 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn tidak pada hubungan, Pelawan bukanlah orang yang mempunyai Hak Kepemilikan atas tanah Objek Perkara tersebut. (Vide M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata) jo. Buku II Mahkamah Agung soal Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (1998) yang mengatakan bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita (termasuk sita eksekusi) hanya dapat didasarkan atas hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik barang. Oleh karenanya Perlawanan Pelawan harus dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard =NO).

- 2) Bahwa Terlawan I mengajukan gugatan terhadap Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V adalah karena Terlawan I pada tanggal 19 September 2017 ada membeli tanah objek Perkara kepada Terlawan III dan Terlawan IV, Pengikatan Jual Beli mana dilakukan dikantor Terlawan II, berhubung karena atas tanah objek Perkara masih dipasang hak Tanggungan, maka sebelum dibuat akta jua, beli, maka harus diroya terlebih dahulu, dengan bantuan Kantor Terlawan II, setelah selesai diroya, Terlawan I meminta Terlawan V untuk, dicek bersih guna untuk dilakukan balik nama keatas nama Terlawan I, karena Terlawan V adalah PPAT diwilayah kerja tempat Objek Perkara. Namun

Halaman 24 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



tanpa seizin Terlawan I oleh Terlawan V dibuat perjanjian jual beli antara Terlawan III dan IV kepada pihak lain, oleh sebab itu Terlawan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, Terhadap Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V, karena telah menjual tanah objek Perkara milik Terlawan I kepada Pihak III, yang Terlawan I tidak kenal, belakangan baru Tergugat I ketahui, bernama Rusiana (Turut Terlawan), seharusnya jika Pelawan merasa dirugikan oleh Terlawan IV dan Tergugat V dan juga Turut Tergugat, maka sudah selayaknya Pelawan mengajukan gugatan biasa kepada pihak yang merugikan Pelawan, terutama Turut Terlawan, Dengan demikian semakin jelas bagi Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan gugatan ini adalah error in person, karenanya Harus dinyatakan tidak dapat diterima;

1) Eksepsi Obscuur Libel.

Bahwa Pelawan merasa berkepentingan terhadap tanah objek perkara, adalah karena Pelawan telah melakukan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR, tanggal 25 Mei 2018 Jo Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-18041010/N/MOR tanggal 25 Mei 2018, dengan Turut Terlawan atas Tanah Objek Perkara yang terletak di komplek Perumahan Takapuna Resid en Blok C7 yang terletak di Desa Helvetiah, Kecamatan Medan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, sebagai mana diterangkan dalam buku tanah Tanah SHGB No. 639/Desa Helvetia. Oleh Turut Terlawan jadikan sebagai jaminan hutang kepada Pelawan.

- 2) Bahwa dengan munculnya pihak baru yang dianggap membawa kerugian bagi Pelawan, maka melihat dari prinsip penyelesaian perkara yang pada dasarnya hanya menyangkut pihak-pihak didalamnya (pasal 1340 KUHPerdara), maka upaya hukum yang dapat dilakukan pelawan terhadap pihak baru yang muncul itu bukan derden verzet, tetapi berbentuk gugatan perkara biasa, kepada pihak

Halaman 25 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



yang baru. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum Pelawan mengajukan perlawanan kepada Telawan I, maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan Pelawanan Pelawan tidak dapat diterima.

B. POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan I membantah semua dalil dalil Pelawan, kecuali yang Terlawan diakui secara tegas pada persidangan ini;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, secara mutatis mutandis juga termasuk dalam pokok Perkara, karenanya tidak perlu diulangi kembali;
3. Bahwa gugatan Penggugat (ic. Terlawan I) Terhadap Para Tergugat (ic.Terlawan III, Terlawan IV Dan Terlawan V) yang tercatat dalam register No. 751/Pet.G/2018/PN.Mdn, adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah objek Perkara milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 24 4 tertanggal 19 September 2017 dan Akta Kuasa No.245 yang keduanya dibuat pada tanggal 19 September 2017 di hadapan Muhammad Dody Budianto, SH Notaris di Medan (ic Terlawan II), yaitu lebih dahulu 8 (delapan) bulan dari Pelawan terima sebagai jaminan hutang Turut Terlawan (fasilitas Musyarakah Mutanaqisah= Pembiayaan berdasarkan prinsip musharakah). Dan atas gugatan tersebut Tergugat III(ic Terbantah V) tidak Ada membantah dalil gugatan Penggugat (ic Terlawan I), dan Majelis Hakim memutuskan dengan:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 26 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.244 dan Akta Kuasa No.245 yang dibuat pada tanggal 19 September 2017 di hadapan Muhammad Dody Budiarto, SH Notaris di Medan;
4. Memerintahkan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan pihak-pihak lain yang memegang dan menguasai Sertipikat (tanda Bukti hak) Hak Guna Bangunan No.639, tanggal 21 September 2012, Surat Ukur tanggal 18 September 2012 No.1286/2012 yang diterbitkan sebagai sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang tersebut untuk menyerahkan kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat-III untuk membayar uang dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp.7.500.000,- setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini berkekuatan hukum tetap; please
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan Para Penggugat dr/Tergugat-I dk dan Tergugat-II dk untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat-I dk dan Tergugat-II dk/Para Penggugat dr, Tergugat-III dk/Para Turut Tergugat dr secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.921.000,-;

4. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Medan No. 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 17 Oktober 2019 tersebut, Tergugat I dan Tergugat II (ic Terlawan III dan Terlawan IV) mengajukan banding, tercatat register No. 68/PDT/2020/PT.MDN;
5. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tersebut, Tergugat I Dan Tergugat II (ic Terlawan III dan Terlawan IV, mengajukan banding, sedang Terlawan V Tidak mengajukan verzet (perlawanan) maupun Banding, sehingga dengan demikian *secara Hukum* (ic Terlawan V d/h Tergugat III dc/ Turut Tergugat I dr/Turut Terbanding

Halaman 27 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



1. Telah menyetujui isi Putusan Pengadilan Negeri tersebut;

6. Bahwa atas Permohonan banding tersebut, Tergugat I dan Tergugat II (ic Terlawan III Dan Terlawan IV) tidak ada mengajukan Memori Banding. Dengan demikian Pembanding hanya memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada tingkat Banding untuk memeriksa ulang Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn tersebut ing, Dan karenanya, pada tanggal pada tanggal 23 Maret 2020 memutuskan Perkara tersebut dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding, semula Tergugat-I dk/Para Penggugat dr dan Tergugat-II dk/Para Penggugat dr;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 17 Oktober 2019 No.751/Pdt.G/2018/PN-Mdn yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum Para Pembanding, semula Tergugat-I dk/Para Penggugat dr dan Tergugat-II dk/Para Penggugat dr tersebut untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp.150.000,-;

7. Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut, Para Pembanding telah diberitahukan dengan patut pada tanggal 02 Juni 2020, namun sampai waktu yang ditetapkan Para Pembanding *tidak ada*

menyatakan kasasi, sehingga dengan demikian Putusan pengadilan Tinggi Medan No. 68/PDT/2020/PT.MDN tertanggal 23 Maret 2020 tersebut seharusnya sudah berkekuatan hukum tetap. Meskipun Tergugat III (ic. Terlawan V) ada mengajukan kasasi, memori kasasi maupun tambahan memori kasasi Karena sesuai dengan. Surat Edaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 1951 Pasal 19 menyatakan bahwa :

Pemohon Kasasi yang dimajukan oleh Pihak yang berkepentingan tidak dapat diterima jika mereka belum atau tidak mempergunakan hak melawan putusan Pengadilan atau Hakim yang dijatuhkan diluar mereka hadir atau Hak Permohonan ulangan pemeriksaan perkara oleh pengadilan yang lebih tinggi. Dan selanjutnya surat edaran tersebut menyatakan : apabila sesuatu pihak menghendaki kasasi dari sesuatu putusan, yang dijatuhkan terhadapnya dengan tidak hadirnya, Panitera dapat mengingatkan pihak itu akan peraturan ini mengajukannya untuk mempergunakan hak perlawanannya. Karena permohonan kasasi itu tentu tidak akan diterima;

8. Bahwa, dengan demikian Putusan Perkara No, 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa Perkara ini untuk membuat putusan yang amarnya berbunyi :

Mengadili:

Primer :

Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara ini;

Sekunder :

- 1) Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
- 2) Menyatakan Pelawan Pelawan Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard =NO.);

Tertier :

1. Menolak Perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
3. Menyatakan Terlawan I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunab rumah objek perkara sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.639, tanggal 21 September 2012, Surat Ukur tanggal 18 September 2012 No.1286/2012

Halaman 29 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ang diterbitkan sebagai sertipikat oleh Kepala Kantor
Pertanahan Kab. Deli Serdang ;

4. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.244 dan Akta Kuasa No.245 yang dibuat pada tanggal 19 September 2017 di hadapan Muhammad Dody Budiarto, SH Notaris di Medan;

Lebih Tertier lagi :

Mohon putusan yang seadil adilnya (Ex Bono Et Bono);

Menimbang bahwa pada saat pembacaan putusan dalam perkara tersebut Kuasa Terlawan I Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan VI, Terlawan V, Kuasa Terlawan VI dan Turut Terlawan tidak hadir dan diberitahukan melalui relaas yang masing masing untuk Terlawan I pada hari Rabu tanggal 31 Maret 2021, untuk Terlawan II pada hari Senin tanggal 5 April 2021, untuk Terlawan III pada hari Rabu tanggal 14 April 2021, untuk Terlawan IV pada hari Rabu tanggal 14 April 2021, untuk Terlawan V tanpa tanpa hari dan tanggal tahun 2021 dan untuk Terlawan I pada hari Rabu tanggal 31 Maret 2021 ;

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut maka Pembanding semula Pelawan/ Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding pada hari Senin tanggal 15 April 2021 berdasarkan Akta Banding Nomor 55/2021, yang telah diberitahukan masing masing melalui relaas pemberitahuan Pernyataan Banding kepada : Terbanding I semula Terlawan I pada hari Senin tanggal 3 Mei 2021, Terbanding II semula Terlawan II pada hari Senin tanggal 3 Mei 2021, Terbanding III semula Terlawan III pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, Terbanding IV semula Terlawan IV pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, Terbanding V semula Terlawan V pada hari Senin tanggal 31 Mei 2021, Terbanding VI semula Terlawan VI pada hari Kamis tanggal 3 Juni 2021 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada hari Kamis tanggal 3 Mei 2021;

Menimbang bahwa Pembanding semula Pelawan/Kuasa Hukumnya telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 5 Mei 2021 terdaftar pada : hari Kamis, tanggal 6 Mei 2021, memori banding telah serahkan masing masing melalui relaas penyerahan memori banding kepada : Terbanding I semula Terlawan I pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021, Terbanding II semula Terlawan II pada hari Senin tanggal 31 Mei 2021, Terbanding III semula Terlawan III pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, Terbanding IV semula Terlawan IV pada hari Jumat tanggal 2 Juni 2021, Terbanding V semula

Halaman 30 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Terlawan V pada hari Jumat tanggal 18 Juni 2021, Terbanding VI semula Terlawan VI pada hari Rabu tanggal 16 Juni 2021 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada hari Senin tanggal 31 Mei 2021;

Menimbang bahwa Terbanding I semula Terlawan I telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 10 Juni 2021 terdaftar pada hari Jumat, tanggal 11 Juni 2021, Kontra memori banding telah serahkan masing masing melalui relaas penyerahan kontra memori banding kepada Terbanding III semula Terlawan III pada hari Senin tanggal 5 Mei 2021, Terbanding IV semula Terlawan IV pada hari Senin tanggal 5 Juli Mei 2021, Terbanding V semula Terlawan V pada hari Senin tanggal 5 Juli 2021, Terbanding VI semula Terlawan VI pada hari Rabu tanggal 30 Juni 2021;

Menimbang bahwa Terbanding III semula Terlawan III dan Terbanding IV semula Terlawan IV Kuasanya Hukumnya telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 5 Juli 2021 terdaftar pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2021, Kontra memori banding telah serahkan masing masing melalui relaas penyerahan kontra memori banding kepada Pembanding semula Pelawan pada hari Selasa tanggal 10 Agustus 2021, Terbanding I semula Terlawan I pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021, Terbanding II semula Terlawan II pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021, Terbanding V semula Terlawan V pada hari Jumat tanggal 20 Agustus 2021 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada hari Selasa tanggal 24 Agustus 2021 dan Untuk terbanding VI semula Terlawan VI diberitahukan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 9 Agustus 2021, Nomor W2-U.1/16155/HK.02/VIII/2021;

Menimbang bahwa Terbanding V semula Terlawan VI Kuasanya Hukumnya telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 23 Juni 2021 terdaftar pada hari Jumat, tanggal 9 Juli 2021, Kontra memori banding telah serahkan masing masing melalui relaas penyerahan kontra memori banding kepada Pembanding semula Pelawan pada hari Selasa tanggal 10 Agustus 2021, Terbanding I semula Terlawan I pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021, Terbanding II semula Terlawan II pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021, Terbanding III,IV semula Terlawan III, IV pada hari Jumat tanggal 20 Agustus 2021 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada hari Selasa tanggal 24 Agustus 2021 dan Untuk terbanding VI semula Terlawan VI diberitahukan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 9 Agustus 2021, Nomor W2- U.1/16156/HK.02/VIII/2021 ;



Menimbang bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Medan melalui relaas realas pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) masing masing kepada Pembanding pada hari Kamis tanggal 12 Agustus 2021, kepada Terbanding I pada hari Selasa tanggal 4 Mei 2021, kepada Terbanding II pada hari Senin tanggal 3 Mei 202, kepada Terbanding III pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, kepada Terbanding IV pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, kepada Terbanding V pada hari Senin tanggal 30 Juni 2021, kepada Terbanding VI pada hari Kamis tanggal 3 Juni 2021 dan kepada Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 3 Mei 2021 telah memberikan kesempatan yang patut dan layak masing-masing 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) sebelum berkas perkara ini dikirim banding ke Pengadilan Tinggi Medan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang(menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa Pembanding semula Pelawan tersebut telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa adapun hubungan hukum Pelawan (i.c. Pembanding/PT. Bank Permata, Tbk) dalam perkara a quo adalah sebagai **Kreditor** atau Penerima jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639/Desa Helvetia yang di atasnya berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas ± 68 M² setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Sunggal, Kab. Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Prov. Sumatera Utara, **yang merupakan agunan hutang/kewajiban Turut Terlawan (i.c. Turut Terbanding/Sdri. Rusianna) kepada Pelawan (i.c. Pembanding)** dengan adanya penandatanganan bersama Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;
2. Bahwa adapun dasar kepemilikan Turut Terlawan (i.c. Turut Terbanding) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639/Desa Helvetia (objek

Halaman 32 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



perkara) adalah berdasarkan Akta Jual Beli No : 132/2018 tanggal 25 Mei 2018, yang diperbuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan penerbitan Akta Jual Beli tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam :

2.1. **Pasal 1320 KUHPerdata** yang berbunyi :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Berdasarkan Pasal tersebut jelas dan terang bahwa para pihak in casu Turut Terbanding/Turut Terlawan bersama dengan Terbanding III/Terlawan III dan Terbanding IV/Terlawan IV telah bertindak menurut hukum dan telah memenuhi syarat-syarat tersebut;

2.2. **Pasal 1338 KUHPerdata** yang berbunyi : *“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;*

Berdasarkan Pasal tersebut maka berlakulah **asas “Pacta Sunt Servanda”** yang berprinsip bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak adalah berlaku sebagai Undang-undang, Perjanjian itu haruslah dilaksanakan dengan itikad baik (*zij moetente goeder trouw worden ten uitvoer gebracht*);

2.3. **Pasal 1870 KUHPerdata** yang berbunyi : *“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya,”* sehingga Akta Jual Beli tersebut yang telah ditandatangani bersama merupakan akte otentik dan merupakan pembuktian yang sempurna;

3. Bahwa Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 tersebut merupakan bukti yang sah dan merupakan akta otentik/sepurna bahwa hak atas tanah pertapakan seluas ± 68 M² setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Prov. Sumatera Utara, tercatat



atas nama Murni Ningsih (i.c. Terbanding III/Terlawan III), yang di atasnya berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen sudah beralih dari Nyonya Murni Ningsih/Terbanding III sebagai Penjual kepada Rusianna/Turut Terbanding sebagai Pembeli, dimana Akta Jual Beli tersebut ikut ditandatangani dan telah ada persetujuan dari Terbanding IV/Canakya Suman (suami Terbanding III/ Murni Ningsih);

4. Bahwa selanjutnya, dengan sah dan sempurnanya Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 tersebut, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tersebut telah diserahkan/levering oleh Terbanding III/Murni Ningsih selaku Penjual kepada Turut Terbanding/Rusianna selaku Pembeli sehingga Turut Terbanding/Rusianna adalah **satu-satunya Pemilik yang sah** atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia sesuai dengan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
5. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusan perkara perdata No. 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn, menyatakan kepemilikan Terbanding I/Terlawan I/Juliana Pauli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia adalah berdasarkan Pengikatan Jual Beli, dalil tersebut adalah tidak tepat dan keliru dikarenakan Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli diterbitkan karena belum ada pembayaran, uang dari calon pembeli belum ada dibayarkan kepada penjual sehingga dapat disimpulkan hanya merupakan tindakan pura-pura dan Sertifikat Hak Guna Bangunan belum ada pada calon pembeli dan lagipula Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tersebut juga sampai saat ini tidak pernah berada di tangan Terbanding I/ Terlawan I;
6. Bahwa dengan rendah hati, Pembanding uraikan dibawah ini **kekuatan hukum antara Akta Jual Beli** dengan Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli sebagai berikut :

- ❖ Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli merupakan ikatan awal antara Penjual dan Pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik sedangkan Akta Jual Beli merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah;
- ❖ Akta Non otentik berarti Akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli serta dibuat oleh seorang Notaris bukan



PPAT sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Pengikatan Jual Beli **tidak mengikat** tanah sebagai obyek perjanjiannya dan **tidak menyebabkan beralihnya** kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli sedangkan Akta Otentik berarti Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT sehingga tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli;

- ❖ Dalam Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli atau Pengikatan Jual beli biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya Akta Jual Beli atau mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun jual beli tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, misalnya : masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan sedangkan **Akta Jual Beli** berarti proses jual beli telah dilakukan dengan sempurna dan bersifat otentik;
 - ❖ Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat terlebih dahulu sebelum membuat Akta Jual Beli karena belum terpenuhinya syarat-syarat jual beli dan jika syarat & isi yang tertera dalam Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli belum terpenuhi, **maka tidak dapat dilanjutkan untuk penandatanganan Akta Jual Beli**. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa, "*Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*", dimana jual beli sebagai salah satu cara pemindahan hak atas tanah dan bangunan memiliki 3 (tiga) sifat yang wajib dipenuhi, yaitu tunai, terang dan riil;
7. Bahwa jadi dapat disimpulkan bahwa walaupun Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli sudah lebih dulu dilakukan ± 8 (delapan) bulan, akan tetapi karena syarat-syarat dalam Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tersebut belum terpenuhi sehingga Akta Jual Beli tidak pernah dilakukan dan tidak boleh dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli antara Juliana Pauli (Terlawan I/Terbanding I) dengan Murni Ningsih (Terlawan III/Terbanding III);
 8. Bahwa dan lagipula sesuai judul akte yang ditandatangani oleh Juliana Pauli (i.c. Terlawan I/Terbanding I) dengan Murni Ningsih (i.c. Terlawan III/Terbanding III) di kantor Notaris non PPAT Muhammad Dodi Budiantoro, SH (i.c. Terlawan II/ Terbanding II) adalah hanya berupa "AKTA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGIKATAN UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI” No. 244 tanggal 19 September 2017 dan “AKTA KUASA” No. 245 tanggal 19 September 2017 yang membutuhkan tindak lanjut, yaitu pemenuhan syarat-syarat yang tertera dalam Perjanjian tersebut harus terpenuhi, maka perjanjian tersebut belum sempurna karena masih ada syarat yang **belum dipenuhi** oleh Terlawan I/Terbanding I;

9. Bahwa faktanya belum pernah terjadi peralihan hak dan kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia dari Sdri. Murni Ningsih (Terbanding III/Terlawan III) kepada Sdri. Juliana Pauli (Terbanding I/Terlawan I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tidak pernah dipegang, tidak pernah dalam penguasaan Terbanding I/Terlawan I;
10. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum diatas, maka dalil Terbanding I/Juliana Pauli yang menyatakan sebagai Pemilik atas tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia merupakan dalil yang salah, keliru dan mengada-ada dikarenakan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 244 tertanggal 19 September 2017 hanyalah berupa perbuatan awal saja (*overeenskomst*) antara calon pembeli dan penjual, belum terpenuhinya syarat-syarat jual beli, sifatnya tidak mengikat dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual (i.c. Terbanding III dan Terbanding IV) kepada pembeli (i.c. Terbanding I) sehingga patutlah pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan perkara perdata No. 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn yang menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah milik Terbanding I yang diperoleh berdasarkan Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 244 tertanggal 19 September 2017 dan Akta Kuasa No. 245 tertanggal 19 September 2017 adalah tidak tepat dan keliru karena tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan hukum;
11. Bahwa adapun hubungan hukum yang terjadi antara Terbanding I/Juliana Pauli dengan Terbanding III/Murni Ningsih dan Terbanding IV/Canakya Suman adalah komitmen dalam bentuk pinjam-meminjam dana bukan komitmen adanya perikatan untuk melakukan jual beli sehingga Akte Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 244 tertanggal 19 September 2017 dan Akte Kuasa No. 245 tertanggal 19 September 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Notaris Muhamad Dodi Budiantoro, SH (i.c. Terbanding II) adalah batal demi hukum dikarenakan dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian jual beli dan tidak

Halaman 36 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



pernah ada suatu perikatan berupa Akta Jual Beli antara Terbanding III disetujui oleh suaminya Terbanding IV dengan Terbanding I;

12. Bahwa - *quad non* - jika benar Terbanding I telah membeli tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia, maka seharusnya Terbanding I tidak membuat Perjanjian Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli melainkan seharusnya Akta Jual Beli, akan tetapi pada kenyataannya yang terjadi adalah jual beli tanah objek perkara tersebut dilakukan oleh Terbanding III dan Terbanding IV kepada Turut Terbanding sesuai dengan Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang diperbuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang (i.c. Terbanding V);
13. Bahwa objek perkara yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Prov. Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia telah dilakukan jual beli dengan sempurna berdasarkan Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 antara Penjual Sdri. Murni Ningsih (Terbanding III/Terlawan III) dengan persetujuan Sdra. Canakya Suman, suami Sdri. Murni Ningsih (Terbanding IV/Terlawan IV) kepada pembeli Sdri. Rusianna (Turut Terbanding/Turut Terlawan) di depan PPAT Tuan Endra Thaslim, SH (Terbanding V/Terlawan V);
14. Bahwa dengan sahnya Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang diperbuat oleh Notaris/PPAT Endra Thaslim, SH (i.c. Terbanding V), maka Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 244 tanggal 19 September 2017 yang diperbuat oleh Notaris Muhammad Dodi Budiantoro, SH (i.c. Terbanding II) haruslah dinyatakan cacat hukum karena jual beli tanah tidak pernah terjadi antara Terbanding III dan Terbanding IV selaku Penjual dengan Terbanding I selaku Pembeli;
15. Bahwa oleh karena telah terjadi jual beli objek perkara secara sempurna sesuai ketentuan hukum yang berlaku antara Penjual Sdri. Murni Ningsih (Terbanding III/Terlawan III) dengan persetujuan suaminya Sdr. Canakya Suman (Terbanding IV/Terlawan IV) kepada Pembeli beritikad baik yaitu Sdri. Rusianna (Turut Terbanding/Turut Terlawan) sesuai dengan Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang diperbuat serta ditandatangani oleh dan dihadapan Sdr. Endra Thaslim, SH (Terbanding V/Terlawan V), PPAT di Kabupaten Deli Serdang, maka setelah selesainya penandatanganan AkteJual Beli tersebut karena semua



persyaratan telah terpenuhi, maka Sdri. Rusianna (Turut Terbanding/Turut Terlawan) telah menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tersebut dari Sdri. Murni Ningsih (i.c. Terbanding III/Terlawan III);

16. Bahwa selanjutnya Sdri. Rusianna (Turut Terbanding/Turut Terlawan) sebagai Pemilik baru atas objek perkara yang dibelinya tersebut selanjutnya dijaminan ke PT. Bank Permata, Tbk (Pembanding/Pelawan) dan selanjutnya permohonan kredit tersebut diproses sesuai ketentuan yang berlaku dan karena telah memenuhi syarat, maka permohonan kredit tersebut disetujui dimana Debitor/Rusianna dengan Kreditor/PT. Bank Permata, Tbk telah sepakat dan menandatangani bersama :

- a. Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;
- b. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;-
- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No : 93 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Endra Thaslim, SH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Prinsip Knows your Customer's, bahwa pemberian kredit oleh Bank Permata, Tbk (i.c. Pembanding) kepada Nasabahnya Rusianna (i.c. Turut Terbanding) telah memenuhi prinsip 5 C yaitu :

1. Character yaitu penilaian suatu Bank atas karakter calon debitur apakah jujur, beritikad baik, dan nantinya tidak menyulitkan Bank;
2. Capacity yaitu penilaian Bank atas kemampuan calon debitur dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen debitur sehingga Bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut akan dikelola dengan tepat dan benar;
3. Capital yaitu penilaian Bank atas posisi keuangan calon debitur secara keseluruhan sehingga diketahui kemampuan permodalan debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha debitur;
4. Condition of Economic yaitu penilaian Bank atas kondisi pasar di dalam negeri maupun luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil usaha debitur yang dibiayai dengan kredit dari Bank tersebut;



5. Collateral yaitu penilaian Bank terhadap agunan yang dimiliki oleh calon debitur yang diserahkan untuk menjamin pelunasan utang debitur;
18. Bahwa terhadap keberadaan dan status Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tersebut milik kepunyaan Sdri. Rusianna (Turut Terbanding/Turut Terlawan) telah dilakukan cek bersih di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Deli Serdang dan sebelum fasilitas kredit tersebut diberikan oleh Pembanding/Pelawan terlebih dahulu telah dilakukan BI checking dan didapatkan informasi dari Sistem Informasi Debitur (SID) dari Bank Indonesia bahwa calon debitur Sdri. Rusianna tidak tersangkut masalah kredit macet dan tidak ada terdaftar dalam Daftar Hitam Bank Indonesia, sehingga dengan demikian Sdri. Rusianna memenuhi syarat untuk mendapatkan fasilitas kredit;
19. Bahwa terkait collateral (agunan/jamian) kredit yang diberikan oleh Turut Terbanding/Rusianna/Debitur berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia kepada Pembanding/PT. Bank Permata, Tbk/Kreditor telah dinilai dan diteliti dengan baik dan benar sesuai dengan nilai dari permohonan kredit dan tidak merugikan pihak Bank sehingga tindakan Terbanding I/Juliana Pauli yang melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia berdasarkan surat pemblokiran tertanggal 01 Juni 2018 adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dan lagi pula meskipun dilakukan pemblokiran oleh Terbanding I/Juliana Pauli, pemblokiran tersebut **hanya berlaku selama 30 (tiga puluh) hari** sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita pada Pasal 13 ayat (1) dan (2) Bagian Keenam Jangka Waktu Blokir, yang berbunyi :
- (1) Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir.
 - (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan.
- Sehingga dengan demikian menurut hukum pemblokiran tersebut telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
20. Bahwa terhadap seluruh proses penandatanganan Perjanjian Kredit, Penyerahan jaminan dari Debitur/Turut Terbanding/Rusianna bersama



dengan kreditor/Pembanding/PT. Bank Permata, Tbk, pemasangan dan pembebanan Hak Tanggungan adalah di depan Pejabat Negara yaitu Notaris/PPAT **telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku** sehingga jelas dan terang bahwa Pembanding telah melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam pemberian fasilitas kredit kepada Turut Terbanding sebagaimana telah kami uraikan pada point 17 (tujuh belas) dan 18 (delapan belas) di atas;

21. Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka adalah patut dan adil serta cukup beralasan bagi Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya membatalkan putusan hukum Pengadilan Negeri Medan No : 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn tertanggal 22 Maret 2021 dengan mengadili sendiri yaitu :

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Pelawan;
2. Mengabulkan gugatan perlawanan (verzet) Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pembanding dahulu Pelawan sebagai Pelawan yang beritikad baik (*good opposant*);
4. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No : 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn tertanggal 22 Maret 2021;
5. Menyatakan demi hukum Pelawan (i.c. Pembanding) sebagai Pemegang jaminan yang sah serta sekaligus sebagai pihak yang lebih dahulu diutamakan untuk memperoleh/memiliki dan atau mendapatkan pemenuhan hak terlebih dahulu atas objek jaminan hutang yang dijamin secara sah oleh Turut Terlawan (i.c. Turut Terbanding) kepada Pelawan (i.c. Pembanding), terutama terhadap 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (enam puluh delapan meter persegi) setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan alas haknya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia, sesuai dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Masyarakat Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Masyarakat

Halaman 40 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutanaqisah Nomor : SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;

6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :
 - a. Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;
 - b. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;
 - c. Akta Jual Beli Nomor : 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang;
 - d. Tanda Terima Penerimaan Dokumen Asli tertanggal 25 Mei 2018;
 - e. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No : 93 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Endra Thaslim, SH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang;
7. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Nomor : 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn tertanggal 17 Oktober 2019, dengan amar putusan : "Menyatakan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn";
8. Menyatakan gugatan Penggugat/Terlawan I (i.c. Terbanding I) yang diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus dengan register Nomor : 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn dan yang telah diputus pada tanggal 17 Oktober 2019 harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
9. Menyatakan tindakan maupun perbuatan Terbanding I/Terlawan I dan Terbanding IV/Terlawan IV yang telah melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639/Desa Helvetia berdasarkan surat pemblokiran tertanggal 01 Juni 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
10. Menyatakan surat pemblokiran yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I tertanggal 01 Juni 2018 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 41 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



11. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap :
 - a. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 244 tanggal 19 September 2017 yang dibuat dihadapan Muhammad Dodi Budiantoro, SH, Notaris di Medan;
 - b. Akta Surat Kuasa Nomor : 245 tanggal 19 September 2017 yang dibuat dihadapan Muhammad Dodi Budiantoro, SH, Notaris di Medan;
12. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara perlawanan ini, sah dan berharga;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
14. Menghukum Terlawan I/Terbanding I, Terlawan II/Terbanding II, Terlawan III/Terbanding III, Terlawan IV/Terbanding IV, Terlawan V/Terbanding V, Terlawan VI/Terbanding VI dan Turut Terlawan/Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh dalam memenuhi putusan dalam perkara perlawanan ini;
15. Menghukum Para Terbanding untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Terbanding I semula Terlawan I tersebut telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam perkara No. 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn yang menolak eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I (i.c. Terbanding. I) adalah merupakan pertimbangan yang tepat dan benar sehingga patutlah putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan secara khusus yang menolak eksepsi Terlawan I (i.c. Terbanding I) seluruhnya dapat dipertahankan **dan dikuatkan** karena telah memenuhi rasa keadilan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan (i.c. Pemanding) merupakan perlawanan dari pihak ketiga (*derden verzet*) yang mana PT. Bank Permata, Tbk/Pelawan (i.c. Pemanding) tidak menjadi pihak dalam perkara Nomor : 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn jo. perkara Nomor : 68/Pdt/2020/PT.Mdn_z namun haknya telah dirugikan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara Nomor : 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn

Halaman 42 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



tanggal 17 Oktober 2019 dan dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 68/Pdt/2020/PT.Mdn tanggal 23 Maret 2020 tersebut.

- Bahwa Pembanding merasa pihak yang berhak mengajukan perlawanan terhadap putusan perkara No. 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn jQ. perkara Nomor : 68/Pdt/2020/PT.Mdn, dengan dalil sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam **Pasal 378 Rv₂** yang berbunyi : *"Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak, sehingga dengan demikian patut dinyatakan gugatan perlawanan Pelawan (ic Pembanding) tersebut dalam perkara No 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn dapat diterima dan menyatakan Pelawan (ic. Pembanding adalah Pelawan yang baik).*

Bahwa dalam putusan tersebut, Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat telah menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya.

Bahwa dalam memutuskan perkara pokok, dipersidangan telah ditemui fakta-fakta :

Melalui Persidangan ini, telah temukan beberapa kejanggalan proses hukum dalam menangani Proses Pemberian Fasilitas Pinjaman Kredit oleh Bank, dan Juga Proses Pembayaran Pinjaman sebagai berikut :

A. Proses Penanganan Pemberian Kredit dan Penerimaan Jaminan :

1. Pihak Bank sangat ceroboh dalam menerima jaminan pinjaman hal ini dapat dilihat dari Order pengikatan (Order Mosstgge) dilakukan pada tanggal 18 Mei 2018 (vide T.1-10), sedangkan asli sertifikat baru Terlawan I berikan kepada Terlawan V adalah pada tanggal 22 Mei 2018, (**Bukti T.1 .5, asli surat mana dapat Terlawan I perlihatkan di Persidangan, dan Bukti ini sama juga diajukan oleh Pelawan dengan Bukti P. 8,** namun Pelawan hanya dapat menunjukkan tinasannya, yang dipinjam dari T.V, karena asli tanda terima tersebut ada pada Terlawan I) tujuan Penyerahan sertifikat Terlawan I oleh

Halaman 43 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Terlawan adalah gunakan adalah untuk cek bersih dan untuk melakukan Akte Jual Beli, atas telah dilakukannya Pengikatan Jual Beli No 244. (Bukti T.1-1/ Bukti P-9) dan Surat Kuasa No 245 (Bukti T.1-3) keduanya bertanggal 19 September 2017 antara Terlawan III atas Persetujuan Terlawan IV dihadapan Terlawan II, yang dikuatkan dengan Aplikasi Pengiriman Uang dan Pemindah Bukuan dari Terlawan I kepada rekening Terlawan IV = suami dari Terlawan III) (Bukti T.1-2)

2. **Bahwa Pelawan tidak dapat menyangkal Bahwa sebelum tanggal 22 Mei 2018, Asli Sertifikat ada pada Terlawan I (Bukti T.1-5), tetapi Akte Jual Beli belum dapat dilaksanakan karena** hal ini juga dapat dilihat dari Bukti P. 5/ T.1-9) yang menyatakan bahwa Proses Roya Sertifikat melalui jalan Panjang, karena Pada Awalnya Hak Tanggungan diberikan kepada PT. Bank Internasional Indonesia Tbk, kemudian PT. Bank Internasional Indonesia Tbk berubah nama menjadi PT. Bank MayBank Indonesia Tbk, sehingga perubahan tersebut dibukukan pada tanggal 16 Oktober 2017 dan baru selesai diroya pada tanggal 6 Februari 2018, dan Termohon I baru bisa mengambil sertifikat (objek Perkara) dikantor Terlawan II pada tanggal 09 April 2018 (Bdukti T.1-6), setelah roya sertifikat selesai dilaksanakan dan adanya kesepakatan antara Terlawan III dan Terlawan IV dengan Terlawan I, dimana pada dasarnya Terlawan IV berminat membeli kembali tanah objek Perkara, selambat-lambatnya tanggal 19 Maret 2018, (Bukti T.1-5) tetapi ternyata Terlawan III dan Terlawan IV tidak jadi membeli kembali tanah objek Perkara, makanya setelah minta bantuan Terlawan IV, Terlawan IV munjukan bahwa Terlawan V dapat melakukan Proses AJB, Karena Terlawan V adalah PPAT daerah Deli SEdang, sedangkan Terlawan II adalah PPAT di Kota Medan, dan Tanah Objek Perkara terletak diwilayah hukum PPAT Deli Serdang.
3. **Bahwa dari Bukti P.5/T.1-9, dapat diketahui bahwa sertifikat (objek Perkara dalam keadaan bersih, tanpa ada dipasang Hak Tanggungan karena telah diroya pada tanggal 6 Februari 2018, namun yang anehnya mengapa**

Halaman 44 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Pelawan tidak ada merasa curiga, mengapa Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak dapat menunjukkan asli Sertifikat pada saat mengajukan proses Pemberian Kredit, ini patut dicurigai, apakah Pelawan adalah Bank yang beritikad baik, atau telah melakukan kerja sama dengan Turut Tergugat dan Juga Susanto (yang menerima uang dari hasil Pencairan kredit, yang tidak diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Terlawan III dan Terlawan IV, namun langsung ke rekening Susanto, meskipun ada kuasa bawah tangan dari Terlawan III, ini patut diduga jual beli itu adalah keterpaksaan untuk membayar hutang Tergugat III/Tergugat IV) yang merupakan rekan bisnis dari Susanto (Vide Bukti P. 14 dan Bukti P. 15 dan P. 16) dikuatkan oleh Saksi Pelawan yang bernama Herlin dan Edi Sudio yang menyatakan bahwa uang hasil dari Pencairan Penjamin Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor SKU/001/01-180410/N/Mor tanggal 25 Mei 2018 tersebut adalah dicairkan kerekening Turut Terlawan, tetapi Turut Terlawan Tidak Menyerahkannya kepada Terlawan III dan IV, tetapi menyetorkannya kepada Rekening Susanto yang ada pada Bank Pelawan. dan patut diduga ternyata Susanto adalah Nasabah Debitur dari Pelawan, sehingga uang yang dicairkan oleh Pelawan ke rekening Turut Terlawan, kembali lagi kepada Bank Pelawan).

B. Bahwa dari uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa proses jual beli antara Terlawan III/Terlawan IV dengan Turut Terlawan, dan aliran dana hasil jual beli tersebut patut dicurigakan, karena tujuan Turut Tergugat meminjam uang kepada Pelawan adalah untuk membeli tanah dan bangunan objek Perkara, namun mengapa uang tidak diserahkan langsung kepada Pelawan III dan Pelawan IV, tetapi Turut Tergugat, mau mengambil alih menyerahkan uang tersebut kepada Susanto, padahal jika dilihat dari surat-surat antara Susanto dengan Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum, Susanto hanya mempunyai hubungan bisnis dengan Pelawan III dan Pelawan IV.

Halaman 45 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



C. Bahwa Ternyata Tanah Objek Perkara, lebih dahulu berpindah kepada Terlawan I, yaitu pada tanggal 19 September 2017, sedangkan Turut Terlawan baru membeli dari Terlawan III pada tanggal 25 Mei 2019, ini artinya yang merugikan Pelawan bukan Terlawan I, karena Terlawan I sudah dirugikan oleh Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V, makanya Terlawan I mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V, sedangkan Terlawan I tidak pernah mengenal Turut Terlawan, Pengakuan Akte Jual Beli sudah dilakukan, juga Terlawan I ketahui dari Pegawai Terlawan V, dan tidak bersedia memberitahukan kepada siapa tanah objek Perkara dijual oleh Terlawan III dan IV dihadapan Terlawan V (Vide Bukti T1-7 dan TI-8/ Bukti P.10)

D. Bahwa Terbukti bahwa Pelawan bukanlah Pelawan yang baik:

1. Sesuai dengan keterangan Saksi dari Pelawan yang bernama yang bernama Herlin dan Edi Sugianto, bahwa pada bulan oktober 2019 Turut Terlawan sudah macet Total di Bank Pelawan, baru pada bulan November 2020 lancar kembali dan tunggakan dibayar.
2. Bahwa sesuai dengan keterangan Saksi Edi Sugianto, ketentuan mengenai tentang koletibitas nasabah, Setiap Bank dan Perusahaan jasa keuangan menganut hal yang sama yaitu baik, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan Macet.
3. Bahwa ternyata jaminan yang diberikan oleh Debitur (Turut Terlawan/Turut Terbanding) telah bermasalah. Karena Jaminan tersebut telah lebih dahulu di jual kepada Terlawan I. (Terbanding I)
4. Seharusnya dalam hal ini Pelawan Mengajukan gugatan wanprestasi kepada Turut Terlawan, bukan mengajukan gugatan Perlawanan terhadap diri Terlawan I.
5. Berdasarkan uraian tersebut diatas adalah cukup beralasan jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik dan Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

- I. Tentang Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara pada halaman 27 sampai dengan halaman 32.

Halaman 46 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa substansi perlawanan Pelawan dalam perkara a quo adalah terkait dengan perlawanan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus tanggal 17 Oktober 2019 Nomor 751/Pdt.G/2018/PN.Mdn yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 68/Pdt/2020/PT MDN tanggal 23 Maret 2020 yang diajukan oleh Terlawan I sebagai Penggugat karena objek sengketa merupakan 1 (satu) bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya sesuai dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No'mor 639 Desa Helvetia yang terdaftar atas nama Terlawan III yang menjadi jaminan utang Turut Terlawan kepada Pelawan sesuai dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (ketentuan khusus) Nomor : MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 jo Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : SKU/001- 180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 dan di dalam amar putusan pada point 3 dan point 4 ada menyebutkan :

1. Menyatakan sah dan berharga pengikatan untuk melakukan jual beli Nomor 244 dan akta kuasa Nomor 245 yang dibuat tanggal 19 September 2017 dihadapan Muhammad Dody Budiantoro, SH, Notaris di Medan;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan pihak-pihak lain yang memegang dan menguasai sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan Nomor 639 Pembukuan tertanggal 21 September 2012 tertanggal 18 September 2012 Nomor 1286/2012 yang diterbitkan sebagai sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tersebut untuk menyerahkan kepada Penggugat;

Bahwa Majelis hakim dalam memeriksa Perkara ini (telah memeriksa dengan cermat, teliti dan telah memutuskan dengan bijak dan adil, hal ini dibuktikan dengan telah diperiksanya keabsahan Kepemilikan ha katas tanah objek Perkara adalah milik Terbanding I, pemeriksaan tersebut sudah dilakukan pada Pemeriksaan Pertama di Pengadilan Negeri Medan Perkara No. 571/Pdt.G/2018/PN.Mdn, kemudian diperiksa lagi di Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Sumatera Utara No. 68/Pdt/2020/PT.Mdn, yang dari kedua hasil Pemeriksaan tersebut terbukti bahwa Terbanding I adalah pemilik tanah objek perkara yang diperoleh berdasarkan pengikatan untuk melakukan jual beli Nomor 244 dan akta kuasa Nomor 245 yang dibuat tanggal 19 September 2017 dihadapan Muhammad Dody Budiantoro, SH, Notaris di Medan, yaitu 8 (delapan)

Halaman 47 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



bulan, sebelum terjadi jual beli antara Rusianna (ic Turut Terbanding) membelinya dari orang yang tidak berhak menjual. Dengan memanfaatkan situasi melalui perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V. sebagaimana yang telah diputusaskan oleh Pengadilan Negeri Medan No. 571/Pdt.G/2018/PN.Mdn, kemudian diperiksa lagi di Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Sumatera Utara No. 68/Pdt/2020/PT.Mdn.

Bahwa Tanggap dari Pembanding yang diterangkan dalam halaman 7- 9 poin angka 1 – 5 tersebut dapat dipatahkan dengan fakta-fakta yang ditemui dipersidangan, yaitu :

1. **Turut Terbanding dan Pembanding tidak jeli dan sungguh sungguh berniat membeli tanah objek Perkara tersebut, karena tidak melihat asli dari surat bukti kepemilikan atas barang berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diterangkan dalam SHGB No. 639/Desa Helvetia, karena meskipun tanah objek perkara masih tercatat atas nama Terbanding III, tetapi Turut Terbanding, bahkan Pembanding selaku pihak yang membiayai jual beli tersebut tidak menanyakan dan minta diperlihatkan asli sertifikat tanah No 639/Desa Helvetia tersebut.**
2. **Bahwa bukti itu dapat dilihat dari Order pengikatan (Order Mosstgge) dilakukan pada tanggal 18 Mei 2018 (vide T.1-10), sedangkan asli sertifikat baru Terlawan I (Terbanding I) berikan kepada Terlawan V (Terbanding V) adalah pada tanggal 22 Mei 2018. Guna untuk cek bersih dan balik nama dari atas nama Terbanding III keatas nama Terbanding I .**
3. **Bahwa Bukti tanda terima sertifikat Tanah No, 639/Desa Helvetia) yang dibuat oleh Terbanding V (Notaris Endra Thaslim) (Bukti T.1 .5, asli surat mana dapat Terlawan I perlihatkan di Persidangan, dan Bukti ini sama juga diajukan oleh Pelawan (Pembanding) dengan Bukti P. 8, namun Pelawan (Pembanding) hanya dapat menunjukan tindasanya, yang dipinjam dari Terlawan.V (Terbanding V), (karena asli tanda terima tersebut ada pada Terlawan I (Terbanding I).**
4. **Bahwa dengan bisanya Pembanding meminjam bukti P.8 kepada Terlawan V (Terbanding V) ini membuktikan bahwa antara Pembanding dan Terbanding V telah bekerja sama melakukan**



perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding I.

5. Bahwa dengan hanya melakukan Perlawanan Terhadap Gugatan Terlawan dalam perkara No. 571/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang telah diputuskan dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi No. 68/PDT/2020/PT.Mdn yang memutuskan bahwa Juliana Pauli (ic Terlawan I) dalah orang yang berhak terhadap tanah dan bangunan sebagaimana yang diterangkan dalam SHGB No. 639/Desa Helvetiah, dengan hanya mendudukkan Debitur (Rusianna) sebagai Turut Terlawan dan Turut Terbanding. Ini menandakan bahwa antara Pembanding dan Turut Terbanding juga bekerja sama, terlebih-lebih pada bulan Oktober 2019 sudah tidak membayar, baru mencicil kembali pada bulan November 2020 (artinya sudah macet lebih dari setahun).
6. Bahwa ternyata uang dari hasil jual beli tanah dan bangunan SHGB No. 639/Desa Helvetiah tersebut tidak ada diterima dan disetorkan kepada Penjual, tetapi disetorkan kepada seseorang yang bernama Susanto, yang merupakan Nasabah dari Pembanding.
7. Berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, adalah cukup alasan jika Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara No 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn ini memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Bahwa Tanggap dari Pembanding yang diterangkan dalam halaman 9-14 poin angka 6 – 21 tersebut dalam Perkara Perlawanan ini adalah dalil yang mengada-ada dengan menilai keabsahaan dan meramal peristiswa hukum yang telah Terlawan I/Terbanding I lakukan terhadap perolehan tanah objek perkara, tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum, **Ini menunjukkan seolah-olah Pembanding menganggap Hakim Yang Mulia yang memeriksa Perkara No. 571/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang telah diputuskan dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi No. 68/PDT/2020/PT.Mdn, tidak kredibel dan jeli dalam memeriksa, memperhatikan dan mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dalam persidangan.**

- 8 Bahwa perlu diketahui : **dasar**Penggugat (ic Terlawan I/Terbanding I) dalam perkara No. 571/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang

Halaman 49 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



telah diputuskan dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi No. 68/PDT/2020/PT.Mdn adalah perbuatan melawan hukum terhadap diri Ny. Murni Ningsih (Terbanding III), Canakya Suman (Terbanding IV) dan Endra Taslim,SH (Terbanding V). dimana Penggugat (Terbanding I) telah membeli dan membayar tanah objek perkara (SHGB No. 639/Desa Helvetiah) dengan harga Rp 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta) uang mana telah diterima oleh Ny Murni Ningsih pada tanggal 19 September 2017 (Bukti P-2 dlm perkara No 571/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang telah diputuskan dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi No. 68/PDT/2020/PT.Mdn), atas Pembayaran tersebut, dibuatlah Akte Pengikatan Jual Beli No. 244 tertanggal 19 September 2017 dan Akte Kuasa No 245 tertanggal 19 Desember 2017 dihadapat Doddy Budiantro (ic Terbanding II), hal ini dilakukan mengingat atas tanah objek Perkara di Pasang Hak Tanggungan di Bebani Hak Tanggungan pada PT. Bank Maybank Indonesia dan baru selesai diroya pada tanggal 6 Februari 2018 dan baru Penggugat (ic Terlawan I) ambil sertifikat tersebut pada tanggal 09 April 2018.

- 9 Bahwa karena Tergugat I dan II tidak berniat membeli kembali tanah objek perkara sebagaimana yang diterangkan dalam Perjanjian Bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II (ic Terbanding I dengan Terbanding III dan Terbanding IV) yang menerangkan bahwa Pihak Penjual berniat membeli kembali tanah objek perkara selambat-lambatnya pada tanggal 19 Maret 2018, maka dengan telah lewatnya tanggal tersebut pada tanggal 09 April 2018 Penggugat (ic Terbanding I) berniat untuk membalik nama surat tersebut dari atas nama Ny. Murni Ningsih keatas nama Juliana Pauli, karena selama ini Pengikatan Jual beli dilakukan dihadapan Notaris di Medan, maka Juliana Pauli minta referensi Notaris Deli Serdang ke pada Canakya Suman, dan Beliau menunjukan Notaris Endra Taslim (ic Terbanding V, untuk cek bersih dan Balik Nama ke atas nama Juliana Pauli (vide Bukti T1-5= Bukti P 8, **Bukti T.1 .5, asli surat mana dapat Terlawan icl/Terbanding I ic perlihatkan di Persidangan, dan Bukti ini sama juga diajukan oleh Pelawan/Pembanding ic dengan Bukti P. 8,** namun Pelawan/Pembanding ic hanya dapat



menunjukkan tindakannya, yang dipinjam dari Terlawan VI/ Terbanding V ic, karena asli tanda terima tersebut ada pada Terlawan I/Terbanding I ic).

10 Berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara No. 571/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang telah diputuskan dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi No. 68/PDT/2020/PT.Mdn telah jeli dan sesuai dengan aturan hukum memeriksa, memperhatikan, mempertimbangkan dan memutuskan perkara tersebut).

11 Bahwa sesuai dengan fakta-fakta yang ditemui di Persidangan sebagaimana yang diuraikan dalam butir angka 1 s/d 7 diatas maka adalah cukup beralasan jika jika Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara No 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn ini memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

12 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini dengan memutuskan :

1. Menolak Permohonan Banding Pemohon.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn tertanggal 22 Maret 2021.

Menimbang bahwa Terbanding III semula Terlawan IV tersebut telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa adapun hubungan hukum antara Terbanding III/Tergugat III/Nyonya Murni Ningsih dan Terbanding IV/Tergugat IV/Canakya Sumana dengan Terbanding I/Terlawan I/Juliana Pauli adalah dimana Terbanding III dan Terbanding IV ada meminjam dana dari Terbanding I dengan jaminan berupa 3 (tiga) set Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan total harga appraisal dari pihak Bank sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) per satu sertifikat, dengan peminjaman melalui 3 (tiga) tahap yaitu :

- Tahap I : Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Tahap II : Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Tahap III : Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Sehingga jaminan milik Terbanding III dan Terbanding IV berupa 3 (tiga) set Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga



milyar rupiah) sebagai jaminan terhadap peminjaman dana dari Terbanding I tersebut;

2. Bahwa dengan adanya peminjaman dana tersebut, maka peminjaman tersebut dibuat seolah-olah antara Terbanding III dan Terbanding IV dengan Terbanding I telah terjadi suatu perikatan untuk melakukan jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 244 dan Surat Kuasa No. 245, keduanya diperbuat oleh dan dihadapan Notaris Muhammad Dodi Budiantoro, SH (i.c. Terbanding II), akan tetapi sebenarnya jual beli objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tercatat atas nama Murni Ningsih tersebut **tidak pernah terjadi** antara Terbanding III dan Terbanding IV dengan Terbanding I;
3. Bahwa Terbanding III dan Terbanding IV telah melakukan pembayaran/pengembalian dana sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Terbanding I sebagaimana pembayarannya diuraikan dalam Table 1 (**copy bukti pembayaran terlampir**), yang mana jaminan yang diberikan oleh Terbanding III dan Terbanding IV kepada Terbanding I berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639 tertanggal 21 September 2012 tercatat atas nama Terbanding III/Nyonya Murni Ningsih (objek perkara) sehingga dengan terjadinya pembayaran tersebut, maka pinjaman Terbanding III telah lunas dan Terbanding I/Juliana Pauli telah mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639 tersebut kepada Terbanding III/Nyonya Murni Ningsih;
4. Bahwa selanjutnya Terbanding III/Nyonya Murni Ningsih sebagai pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639 tertanggal 21 September 2012 dengan persetujuan Terbanding IV/Canakya Suman (suami Terbanding III) telah melakukan jual beli kepada Turut Terbanding/Nyonya Rusianna sesuai dengan **Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018** yang diperbuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang (i.c. Terbanding V) sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 639 tertanggal 21 September 2012 tersebut telah beralih menjadi milik Turut Terbanding/Nyonya Rusianna;
5. Bahwa selanjutnya, dengan telah sah dan sempurnanya Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 tersebut, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tersebut telah diserahkan/levering oleh Terbanding III/ Murni Ningsih selaku Penjual kepada Turut Terbanding/Rusianna selaku Pembeli sehingga Turut Terbanding/Rusianna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah satu-satunya Pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia sesuai dengan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

6. Bahwa Terbanding I pernah melaporkan Terbanding III dan Terbanding IV kepada pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Resor Kota Besar Medan dengan dugaan tindak pidana penipuan atau penggelapan (Pasal 378 atau Pasal 372 KUHPidana) yang dilakukan oleh Terbanding III/Nyonya Murni dan Terbanding IV/Canakya Suman selaku Terlapor dan Terbanding I/Juliana Pauli selaku saksi korban yang terjadi di Bank Permata Jl. Palang Merah Medan sesuai dengan surat Laporan Polisi Nomor : LP/1216/K/VI/2018/SPKT RESTABES MEDAN tanggal 12 Juni 2018, a.n. Pelapor : JULIANA PAULI;
7. Bahwa laporan Terbanding I telah dilakukan penyidikan oleh pihak Kepolisian sesuai dengan Surat Perintah Penyidikan Nomor : SP. Sidik/1835/VIII/ Res.1.11/2018/Reskrim tanggal 03 Agustus 2018, Surat Perintah Penyidikan Nomor : SP.Sidik/3233/XII/Res.1.11./2018/Reskrim tanggal 10 Desember 2018 dan Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan Nomor : B/1478/VIII/Res.1.11./2018/Reskrim tanggal 03 Agustus 2018 dan setelah dilakukan penyidikan terhadap laporan tersebut, maka pihak Kepolisian telah mengeluarkan Surat Ketetapan Nomor : S.TAP/1478-b/XII/Res.1.11/2018/Reskrim tentang Penghentian Penyidikan tertanggal 17 Desember 2018, yang mana pihak Kepolisian menghentikan penyidikan perkara an. Terlapor Canakya Suman/ Terbanding IV dan Murni Ningsih/Terbanding III terhitung mulai tanggal 17 Desember 2018 dikarenakan bukan merupakan tindak pidana (copy surat ketetapan penghentian penyidikan terlampir);
8. Bahwa berdasarkan dalil dan argumentasi hukum diatas, maka dalil-dalil Pemanding/Pelawan/PT. Bank Permata, Tbk dalam Memori Bandingnya tertanggal 05 Mei 2021 adalah benar dan tepat dikarenakan jual beli yang terjadi antara Terbanding III dan Terbanding IV dengan Turut Terbanding sesuai dengan Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang diperbuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang (i.c. Terbanding V) adalah sah dan mengikat;
9. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana telah Terbanding III/ Terlawan III dan Terbanding IV/ Terlawan IV uraikan diatas maka adalah tepat dan adil jika putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan No. 328/Pdt.Bth/ 2020/PN.Mdn tertanggal 22 Maret 2021 dalam perkara aquo

Halaman 53 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



dibatalkan karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;

Menimbang bahwa Terbanding V semula Terlawan V tersebut telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tanggapan kami Terbanding V :

1. Bahwa sepengetahuan Terbanding V bahwa pemilik awal Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia adalah Murni Ningsih (i.c. Terbanding III), namun telah beralih kepada Rusianna (i.c. Turut Terbanding) dengan adanya pembuatan dan penandatanganan bersama Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 terhadap tanah pertapakan seluas ± 68 M² setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Prov. Sumatera Utara, tercatat atas nama Murni Ningsih (i.c. Terbanding III) yang di atasnya berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia;
2. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 tersebut, maka kepemilikan Tanah dan Bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia dari Terbanding III telah beralih kepada Turut Terbanding;
3. Bahwa proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018 tersebut dilakukan oleh dan dihadapan Terbanding V (Notaris Endra Thaslim, SH) adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang mengaturnya yaitu Ny. Murni Ningsih (i.c. Terbanding III) sebagai Penjual dengan persetujuan suaminya Terbanding IV/Canaknya Suman dijual kepada Turut Terbanding/ Rusianna dan penandatanganan akta tersebut dilakukan setelah semua persyaratan jual beli tersebut dipenuhi oleh kedua belah pihak dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tersebut sekarang telah diterima, dipegang dan dikuasai oleh Turut Terbanding (Rusianna) sebagai Pembeli dan Pemilik yang sah;
4. Bahwa selanjutnya, Turut Terbanding (Rusianna) telah melakukan perjanjian kredit dengan Pemandang/PT. Bank Permata, Tbk dengan adanya dan ditandatanganinya Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 dan kemudian Turut Terbanding telah menjaminkan Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No. 639/Desa Helvetia tersebut sebagai agunan hutangnya kepada Pembanding dan segera dibebankan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 93 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat oleh dihadapan dan ditandatangani dihadapan Terbanding V/ Notaris Endra Thaslim, SH, selaku Pejabat Negara yaitu Notaris/PPAT yang melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

5. Bahwa dengan sahnya Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, maka seluruh isi akta dan surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut adalah sah, mengikat, berlaku sebagai UU bagi para pihak yang membuatnya serta harus dilaksanakan dengan itikad baik serta merupakan akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (vide Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1870 KUHPerdata);
6. Bahwa adapun kekuatan Akta Jual Beli (i.c. Akta Jual Beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018) yang ditandatangani oleh Penjual Murni Ningsih (Terbanding III) dan turut ditandatangani oleh suaminya Canakya Suman (Terbanding IV) dan oleh Pembeli Rusianna (Turut Terbanding) yang diterbitkan oleh Terbanding V (Endra Thaslim, SH) selaku Notaris/PPAT adalah merupakan akta otentik, objek jual beli tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli (i.c. Akta Jual beli No. 132/2018 tanggal 25 Mei 2018) tersebut telah dapat dialihkan atau dibaliknama dari penjual kepada pembeli dan proses jual beli tanah tersebut telah sempurna, dengan demikian Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 244 tanggal 19 September 2017 dan Akta Kuasa No. 245 tanggal 19 September 2017 yang diterbitkan oleh Muhammad Dodi Budiantoro, SH (i.c. Terbanding II) **yang hanyalah seorang Notaris bukan PPAT** adalah tidak sempurna dikarenakan syarat-syarat jual beli tanah yang dimaksud dalam Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tersebut belum terpenuhi dan tidak dapat dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli antara Juliana Pauli (Terbanding I) dengan Murni Ningsih (Terbanding III);
7. Bahwa Akta Jual Beli hanya dapat dibuat oleh seorang Notaris/PPAT sebagai akta otentik sedangkan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli bersifat dibawah tangan atau akta non otentik yang dapat diterbitkan oleh seorang Notaris bukan PPAT sehingga Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 244 tanggal 19 September 2017 dan Akta Kuasa No. 245 tersebut tidak mengikat Tanah dan Bangunan sebagai objek

Halaman 55 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



perjanjiannya (objek perkara) dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan Tanah dan Bangunan dari penjual ke pembeli, dengan demikian patutlah Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 244 tanggal 19 September 2017 dan Akta Kuasa No. 245 tanggal 19 September 2017 tersebut dinyatakan tidak sempurna dan dibatalkan demi hukum;

8. Bahwa dengan sahnya Akta Jual Beli No.132/2018 tanggal 25 Mei 2018 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 93 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Terbanding V/Notaris/PPAT Endra Thaslim, SH, maka patutlah dalil-dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya tertanggal 05 Mei 2021 dapat dikabulkan oleh Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang sedang memeriksa dan mengadili perkara yang sedang banding ini;
9. Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan hukum sebagaimana yang kami uraikan diatas, patutlah apabila Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar **membatalkan** putusan hukum Pengadilan Negeri Medan No. 328/Pdt.Bth/2020/PN.Mdn tertanggal 22 Maret 2021;

Menimbang, bahwa setelah majelis tingkat banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 328/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 22 Maret 2021 yang dimintakan banding tersebut juga telah memperhatikan dan mencermati memori banding dari Pembanding/dahulu Penggugat, majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa alasan-alasan yang disampaikan Pembanding/Pelawan dalam memori bandingnya adalah mengenai adanya perbedaan pendapat tetang penilaian terhadap bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang telah dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat pertama dalam putusannya Nomor 328/Pdt.G/2020/PN.Mdn, yang merupakan pertimbangan terhadap pokok perkara yang menurut hemat majelis hakim tingkat banding bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama telah keliru dan tidak tepat oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa didalam jawabannya masing-masing, Terbanding I/Terlawan I telah mengajukan eksepsi sebagaimana termuat didalam jawabannya tersebut;



Menimbang, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca serta meneliti pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi tersebut maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengambil alih pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan pula didalam memutuskan tentang eksepsi ini;

Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud semula ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa didalam perkara ini adalah 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M2 (enam puluh delapan meter persegi) setempat dikenal dengan Kompleks Perumahan Takapura Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan alas haknya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia, yang menurut Pelawan agar didahulukan sebagai pihak yang diutamakan untuk memperoleh/memiliki dan atau untuk mendapatkan pemenuhan hak terlebih dahulu atas objek jaminan hutang yang dijaminan secara sah oleh Turut Terlawan sesuai dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No.MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 jo Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor SKU/0001-1804/N/MOR tanggal 25 Mei 2018;

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan tersebut telah disangkal oleh Terlawan I sebagaimana termuat didalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-16 berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan surat aslinya kecuali bukti surat bertanda P-9, P-10, P-11, P-13 dan P-14 yang tidak diperlihatkan surat aslinya, serta Pelawan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan didepan persidangan dengan dibawah sumpah, yaitu saksi 1. Erlin dan saksi 2. Edy Tjugianto;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-11 berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya serta telah pula disesuaikan dengan surat aslinya kecuali bukti



surat bertanda T.I-9, T.I-10, dan T.I-11 yang tidak diperlihatkan surat aslinya, serta Terlawan VI telah pula mengajukan bukti surat bertanda T.VI-1 dan T.VI-2 berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut maka majelis hakim tingkat banding akan meneliti serta mempertimbangkan :

1. Tentang proses peralihan hak melalui jual beli atas objek perkara dari Terlawan III dan Terlawan IV kepada Turut Terlawan dan selanjutnya Turut Terlawan telah menjadikannya sebagai jaminan utang kepada Pelawan;

2. Tentang proses peralihan hak melalui jual beli atas objek perkara dari Terlawan III dan Terlawan IV kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-3 yaitu berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 132/2019 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Endra Taslim diperoleh fakta bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah seluas 68 m2 beserta rumah tempat tinggal bertingkat permanen yang terletak di atasnya dengan Hak Guna Bangunan Nomor 639/Helvetia yang terletak di Kompleks Perumahan Takapura Residence Blok C-7, dimana Murni Ningsih/Terlawan III disetujui oleh Canakya Suman/Terlawan IV sebagai Penjual kepada Rusianna/Turut Terlawan sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor 132/2019 tanggal 25 Mei 2018 terhadap objek tersebut diatas yang dilakukan didepan Notaris/PPAT Endra Thaslim, SH adalah perjanjian peralihan hak yang sempurna karena ditandatangani oleh penjual Murni Ningsih/Terlawan III yang disetujui oleh Canakya Suman/Terlawan IV dan oleh Rusianna/Turut Terlawan sebagaimana diatur didalam ketentuan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 yaitu berupa Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018, bukti surat P-2 yaitu berupa Fotocopy Surat Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) Nomor MMQ/0001/180410/N/MOR antara PT Bank Permata Tbk dengan Rusianna, bukti surat P-4 berupa Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Dokumen Asli tanggal 25 Mei 2018 antara Rusianna dengan PT Bank Permata Tbk, bukti surat P-5 yaitu berupa Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 tanggal 21 September 2012, bukti Surat P-6 yaitu berupa Fotocopy Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan Nomor 93



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Mei 2018 antara Rusianna dengan PT Bank Permata Tbk yang dibuat dihadapan Notaris Endra Thaslim, SH, bukti surat P-7 yaitu berupa fotocopy Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan Nomor 48 tanggal 24 Agustus 2018 antara Rusianna dengan PT Bank Permata Tbk yang dibuat dihadapan Notaris Endra Thaslim, SH serta bukti surat P-8 yaitu berupa fotocopy Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan Nomor 75 tanggal 22 November 2018 antara Rusianna dengan PT Bank Permata Tbk yang dibuat dihadapan Notaris Endra Thaslim, SH, telah diperoleh fakta bahwa Turut Terlawan /Rusianna telah membeli objek perkara dari Terlawan III adalah dengan memakai uang yang diperoleh dari pemberian fasilitas kredit yang diberikan PT Bank Permata Tbk/Pelawan sebesar Rp.561.000.000 (lima ratus enam puluh satu juta rupiah) dengan jaminan adalah Hak Guna Bangunan Nomor 639/Helvetia atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 September 2012 Nomor 1286/2021 seluas 68 m2,dimana Hak Tanggungan juga meliputi segala sesuatu yang berada, terdapat, tumbuh dan berdiri serta tertanam diatas tanah tersebut yaitu rumah tempat tinggal bertingkat permanen diperlengkapi dengan saluran air leding dan sambungan listrik berikut hak-hak atas langganannya, dimana sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat Pertama I (Pertama) sebesar Rp.701.250.000.- (tujuh ratus satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa akan tetapi antara objek sengketa terjadi lagi perikatan jual beli yang sama, sebagaimana disebut didalam Akte jual beli (AJB) Nomor 244 tanggal 19 September 2017, yang di buat dihadapan notoris Muhammad Dodi Budiantoro, antara Terlawan III Murni Ningsih, Terlawan IV Caknaya Suman, masing-masing bertindak sebagai pihak penjual, dengan Terlawan I Juliana Pauli di pihak pembeli.

- Bahwa dengan demikian atas, objek yang sama yaitu tanah objek sengketa didalam perkara ini telah terjadi jual beli sebanyak 2 (dua) kali, sehingga Majelis Hakim akan menilai melalui pertimbangan-pertimbangan hukum, jual beli yang sah diantara kedua jual beli tersebut karena mustahil atas satu objek tanah diatasnya terjadi 2 (dua) kali perikatan jual beli.

Menimbang bahwa selain adanya objek jual beli, syarat utama bagi si penjual adalah adanya kepemilikan resmi atas objek jual beli tersebut, In Casu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 639 Desa Helvetia ;_

Halaman 59 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 639 Desa Helvetia dimaksud, berada di tangan pihak pelawan, yang diserahkan oleh Turut Terlawan sebagai jaminan hutang Turut Terlawan kepada pihak Pelawan sebanyak Rp 531.000.000,- (lima ratus tigapuluh satu juta rupiah)
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 639 Desa Helvetia tersebut diperoleh oleh Turut Terlawan melalui jual beli atas objek tanah sengketa ;

Menimbang bahwa jual beli hakekatnya adalah beralihnya objek jual beli kepada pihak Pembeli berikut penyerahan alas hak kepemilikan atas objek jual beli yang dimaksud ;

- Bahwa sebaliknya Terlawan I tidak bisa membuktikan kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 639 Desa Helvetia karena perbuatan hukum yang terjadi antara Terlawan I Juliana Pauli dengan Terlawan III Murni Ningsih, Terlawan IV Caknaya Suman adalah perbuatan permulaan jual beli (OVEREEN KOMST) ;

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli yang sah atas tanah objek sengketa adalah jual beli yang terjadi antara Terlawan III Murni Ningsih, Terlawan IV Caknaya Suman dengan Turut Terlawan Rusiana sebagaimana di sebut didalam Akte Jual Beli No 132/2018 tanggal 25 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Endra Thaslim SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang ;

Menimbang bahwa untuk selanjutnya atas jaminan hutang Turut Terlawan sebanyak Rp 531.000.000,- (lima ratus tigapuluh satu juta rupiah) maka Terlawan III telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 639 Desa Helvetia kepada pihak Pelawan sesuai perjanjian pemberian fasilitas Fasilitas Mutsyafakah Hutamaqah (Ketentuan Khusus) No MMQ 1001-1804 10/N/MOR tanggal 25 Mei 2018, yang tanda terima penerimaan dokumen Asli sertifikat No. 639 tanggal 25 Mei 2018, dalam artian bahwa penyerahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 639 Desa Helvetia oleh Turut Terlawan kepada Pelawan sah menurut hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik (good opposant), sehingga sepanjang tuntutan pokok perlawanan pelawan sebagai mana disebut didalam petitum 2(kedua) karena beralasan hukum harus dinyatakan dikabulkan. ;

Halaman 60 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Menimbang oleh karena gugatan pokok dari gugatan Perlawanan Pelawan sudah dikabulkan, maka tuntutan gugatan perlawanan Pelawan lainnya yang digantungkan kepada gugatan pokok pelawan sebagaimana disebut didalam petitum No 3, 4 (a-b), 7, 8, 9 . tidak perlu dipertimbangkan lagi dinyatakan dikabulkan ;

Menimbang bahwa sebaliknya oleh karena gugatan pokok dari gugatan Pelawan sudah dikabulkan, maka petitum 5, 6 dari gugatan perlawanan pelawan karena tidak berdasarkan hukum, tidak perlu di pertimbangkan dan dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Pelawan agar menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) dalam perkara ini adalah sah dan berharga, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena sepanjang pemeriksaan perkara ini tidak ada diletakkan Sita Jaminan terhadap objek perkara, oleh karenanya tuntutan Pelawan agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Pelawan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa oleh karena tuntutan ini tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah ditentukan didalam SEMA No 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, oleh karenanya tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Pelawan agar menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh dalam memenuhi putusan dalam perkara perlawanan ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena perlawanan Pelawan telah mempunyai alasan hukum yang kuat sebagaimana telah dipertimbangkan secara lengkap sebelumnya, oleh karenanya tuntutan ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa Pelawan telah berhasil membuktikan sebahagian dari perlawanannya oleh karenanya majelis hakim tingkat banding telah memperoleh alasan hukum yang kuat untuk mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebahagian dan menolak perlawanan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 328/Pdt Bth/2020/PN Mdn tanggal 22 Maret 2021, yang dimintakan banding tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertahankan dan haruslah dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka pada pokoknya pihak Para Terlawan dan Turut Terlawan adalah sebagai pihak yang kalah, maka patut dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, RBG serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding/semula Pelawan tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 328/Pdt.Bth/2020/PN Mdn tanggal 22 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Perlawanan (Verzet) Pelawan untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar (Good Opposant) ;
3. Menyatakan demi hukum Pelawan sebagai Pemegang Jaminan yang sah serta sekaligus sebagai pihak yang lebih dahulu diutamakan untuk memperoleh / memiliki dan atau untuk mendapatkan pemenuhan hak terlebih dahulu atas objek jaminan hutang yang dijamin secara sah oleh Turut Terlawan kepada Pelawan, terutama terhadap 1(satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen beserta tanah pertapakannya seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Takapuna Residence Blok C-7 yang terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan alas haknya berupa Sertipikat Hak Guna

Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia, sesuai dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas

Halaman 62 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Musyawarah Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 ;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :
 - a. Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyawarah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 ;
 - b. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyawarah Mutanaqisah Nomor: SKU/0001-180410/N/MOR tanggal 25 Mei 2018 ;
 - c. Akta Jual Beli Nomor : 132/2018, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang ;
 - d. Tanda Terima Penerimaan Dokumen Asli tertanggal 25 Mei 2018;
 - e. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 93, tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Endra Thaslim, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang ;
5. Menyatakan tindakan maupun perbuatan Terlawan-I dan Terlawan-IV yang telah melakukan pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 639 Desa Helvetia berdasarkan surat pemblokiran tertanggal 01 Juni 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;
6. Menyatakan surat pemblokiran yang diajukan oleh Terlawan-I tertanggal 01 Juni 2018 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum Dengan Segala Akibat Hukumnya ;
7. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, Terlawan-IV, Terlawan-V, Terlawan-VI dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh dalam memenuhi putusan dalam perkara Perlawanan ini;
8. Membebani Terbanding I, II, III, IV, V, VI semula Terlawan I, II, III, IV, V, VI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat pengadilan yang pada pengadilan Tingkat Banding secara tanggung renteng ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Senin** tanggal **3 Januari 2022** oleh kami **Parlindungan Sinaga, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Made Sutrisna,**

Halaman 63 dari 64 halaman Putusan Nomor 431 /Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.Hum. dan **John Pantas L Tobing, S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 5 Oktober 2021, Nomor 43/Pdt/2021/PT MDN yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **18 Januari 2022** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta **Afrizal, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding, Para Terbanding dan Turut Terbanding atau Kuasa Hukumnya masing masing.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Made Sutrisna, S.H., M.Hum.

Parlindungan Sinaga, S.H.

John Pantas L Tobing, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Afrizal, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan	Rp. 10.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.130.000,-</u>
J u m l a h	Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)