



**P U T U S A N**

Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

ADNANSYAH, Laki-laki, Wiraswasta, Alamat Jl. Gagak Hitam No. 80, Kelurahan Sei Sikambing, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan , dalam hal ini diwakili Kuasanya masing-masing :  
1. Benhard Mangunsong, SH, CN, 2. Guntur Perangin-angin, SH, 3. Muhammad Putra Syahtamin, SH, 4. Muhammad Amrul Sinaga, SH., Advokat/ Penasehat Hukum, berkantor pada Kantor "Lembaga Bantuan Hukum Kongres Advokat Indonesia Sumatera Utara" berkedudukan di Jl. Gaharu No. 138 Medan, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016, semula sebagai PENGGUGAT sekarang PEMBANDING;

Melawan :

1. AMINUDIN, Laki-Laki, Doktor Gigi, Alamat Jalan Suwondo Parman No. 22-F, Kelurahan Petisah Hulu Kecamatan Medan Baru, Kota Medan , dalam hal ini diwakili Kuasanya TORANG MANURUNG, SH, MH, Advokat/ Penasehat hukum beralamat pada kantor METRO Law Firm Jalan S. Parman No. 22-F Medan berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Februari 2015, semula sebagai TERGUGAT I sekarang TERBANDING I;
2. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada, Alamat di Jalan. Gajah Mada No. 7 Medan, Kota Medan , dalam hal ini diwakili Kuasanya BAMBANG SULISTIONO Berdasarkan Surat Tugas Nomor 18/088-3/LGG tertanggal 24 Februari 2016, semula sebagai TERGUGAT II sekarang TERBANDING II;
3. ADI PINEM, SH, Notaris di Medan, beralamat di jalan Kolonel Sugiono No. 18-B, Kota Medan, semula sebagai TURUT TERGUGAT I sekarang TURUT TERBANDING I;

Halaman 1 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, Beralamat Jalan Abdul Haris Nasution No. 7, Pangkalan Mansyur, Kota Medan dalam hal ini diwakili Kuasanya ASWIN SIMBOLON, SH, M. Hum, DKK Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 49/SK-12-71/II/2016 tertanggal 15 Februari 2016, semula sebagai TURUT TERGUGAT II sekarang TURUT TERBANDING II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Pebruari 2018 Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Setelah membaca, Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah membaca, Penetapan Penetapan Majelis Hakim Tinggi Medan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN, tanggal 27 Pebruari 2018, tentang penentuan sidang pertama;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Telah membaca dan Mengutip duduk perkara pada gugatan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 September 2016 nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn. yang diajukan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayar hutang sebesar Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa hutang Penggugat tersebut muncul berdasarkan Akte Perjanjian Meminjam Uang No. 85/2011 antara Penggugat dengan PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada;
3. Bahwa yang menjadi jaminan/agunan hutang Penggugat adalah sebidang tanah seluas  $\pm$  986 M2, yang terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Tanjung Rejo, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 4594 tanggal 10 Maret 2011 tertulis a/n ADNANSYAH yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan;
4. Bahwa oleh karenanya tindakan yang dilakukan oleh Penggugat untuk menyerahkan sebidang tanah tersebut sebagai agunan/jaminan hutang, yang berlandaskan Akte Perjanjian Meminjam Uang No. 85/2011 adalah tindakan yang sah dan dibenarkan oleh hukum;

Halaman 2 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena kondisi keuangan dan bisnis Penggugat yang semakin memburuk maka sejak bulan Maret 2011 Penggugat telah Wanprestasi kepada Tergugat-II;
6. Bahwa untuk mencari solusi terbaik guna menyelesaikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat-II, maka pada tanggal 14 Desember 2011 antara Penggugat dan Tergugat - I telah mencapai kesepakatan bersama dengan kesepakatan, Penggugat meminjam uang Tergugat - I untuk melunasi pembayaran hutang Penggugat kepada Turut Tergugat - II, dengan cara seolah-olah antara Penggugat dengan Tergugat - I telah terjadi Perikatan Untuk Menjual dan Membeli No. 38 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, akan tetapi Penggugat sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat tidak ada menerima uang sesuai dengan perjanjian tersebut diatas sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Tergugat - I;
7. Bahwa pada bulan Juni 2013, Penggugat ada menerima tembusan surat dari Tergugat-II sesuai suratnya No. 15/415-3/346, tanggal 19 Juni 2013 yang intinya kewajiban pembiayaan pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gajah Mada sesuai dengan data terhitung sejak tanggal 14 Desember 2011 dinyatakan telah LUNAS, hal ini terjadi karena secara diam-diam dan melawan hukum, ternyata Tergugat - I telah melunasi kewajiban pembiayaan pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gajah Mada dan mengambil sertifikat milik Penggugat dan mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4594 menjadi atas nama DOKTER GIGI AMINUDIN (Tergugat - I) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat - II diatas tanah yang sama, padahal Tergugat - I mengetahui Perjanjian menjual dan membeli tersebut belum sempurna dan hanyalah satu perikatan jual beli;
8. Bahwa tindakan Tergugat-I yang mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4594 menjadi atas nama DOKTER GIGI AMINUDDIN diatas tanah yang sama sedangkan diketahuinya Sertipikat Hak Milik No. 4594 atas nama ADNANSYAH, masih berada tersimpan di kantor Tergugat-II sebagai agunan/ jaminan hutang Penggugat adalah tindakan yang bersifat melawan hukum;
9. Bahkan Penggugat menduga antara Tergugat-I dan Tergugat-II telah bersekongkol (bermufakat jahat) dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.4594 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II diatas tanah yang sama,

Halaman 3 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



sedangkan Tergugat-I dan Tergugat-II sama-sama mengetahui bahwa tanah tersebut masih status agunan/jaminan hutang Penggugat, bahkan yang lebih ironisnya ternyata pada tanggal 19 Juni 2013 Tergugat-II telah menerima pembayaran dari Tergugat-I uang senilai Rp. 698. 538. 243,- (enamratus sembilanpuluh delapan juta limaratus tigapuluh delapan ribu duaratus empatpuluh tiga rupiah) sebagai pelunasan hutang, pembayaran dilakukan di kantor Tergugat-II;

10. Bahwa tindakan Tergugat-II yang menerima pembayaran/pelunasan hutang Penggugat dari Tergugat-I senilai Rp. 698. 538. 243,- (enamratus sembilan puluh delapan juta limaratus tigapuluh delapan ribu duaratus empatpuluh tiga rupiah) yang pembayarannya dilakukan pada Tergugat-II adalah tindakan/perbuatan yang tidak sah, karena telah bertentangan dengan hukum;
11. Bahwa setelah melihat fakta-fakta pada point 7, 8, 9 dan 10 tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat-I yang mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik **No. 4594 atas nama DOKTER GIGI AMINUDIN** (Tergugat-I) pada kantor Turut Tergugat-II diatas tanah yang sama, sedangkan diketahuinya bahwa diatas tanah tersebut telah ada **Sertipikat Hak Milik No. 4594** atas nama ADNANSYAH, yang dijadikan sebagai jaminan/agunan hutang Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa perbuatan Tergugat-II yang membiarkan dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 4594 atas nama ADNANSYAH, kepada Tergugat-I dan mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik No.4594 diatas tanah yang sama, sedangkan diketahuinya telah ada surat SERTIFIKAT HAK MILIK No. 4594 tanggal 10 Maret 2011 atas nama ADNANSYAH adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
13. Bahwa demikian pula perbuatan Tergugat-II yang menerima pembayaran/pelunasan hutang Penggugat dari Tergugat-I senilai Rp. 698. 538. 243,- (enamratus sembilanpuluh delapan juta limaratus tigapuluh delapanribu duaratus empatpuluh tiga rupiah), sedangkan diketahuinya Tergugat-I bukan orang yang berhutang dan penerimaan uang tersebut bukanlah merupakan penjualan/pelelangan dimuka umum adalah perbuatan yang tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan hukum;
14. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian diatas, nyatalah kepentingan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, sebab setelah kejadian pembayaran hutang yang telah diuraikan diatas, maka hilanglah

*Halaman 4 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



kesempatan Penggugat untuk menebus kembali tanah tersebut akibat permufakatan jahat Tergugat-I dan Tergugat-II, dan yang lebih ironisnya Tergugat-II telah mengetahui akan terjadinya kesemrawutan dan pelanggaran hukum dimaksud, akan tetapi Tergugat-II tetap memaksakan diri untuk menerima pembayaran hutang Penggugat dari Tergugat-I dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum;

15. Bahwa sesungguhnya walaupun tanah tersebut telah menjadi Hak Tanggungan, akan tetapi sampai saat ini Penggugat masih menguasai tanah tersebut karena secara hukum Penggugat telah menitipkan tanah pada Tergugat-II dan hingga kinipun sesungguhnya Penggugat masih terus aktif melakukan komunikasi/negosiasi terhadap pihak Tergugat-II dalam rangka pelunasan hutang Penggugat;
16. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, agar Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menunda-nunda lagi melaksanakan Putusan, maka Penggugat menuntut agar terhadap Tergugat – I dan Tergugat – II dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan Putusan dalam perkara ini, sejak berkekuatan tetap;
17. Bahwa guna menghindari gugatan aquo issolir (hampa) adanya, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta tidak bergerak maupun harta bergerak milik Tergugat-I dan Tergugat-II;
18. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah dan jelas, maka guna menghindari kerugian yang semakin besar bagi Penggugat, mohon kiranya Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan agar Putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan demikian cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan dan mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan berkenan untuk menentukan hari persidangan dan memanggil pihak-pihak yang berperkara guna memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dengan amarnya, sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;





2. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 85/2011 tanggal 18 Juli 2011 adalah sah dan berkekuatan hukum, yang ditanda-tangani oleh Tergugat-II, Penggugat adalah yang berhak melunasi / menyelesaikan piutang negara sebesar **Rp. 698. 538. 243,- (enamratus sembilanpuluh delapan juta lima ratus tigapuluh delapanribu duaratus empatpuluh tiga rupiah)** kepada Tergugat-II;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat-I yang mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik No.4594 atas nama DOKTOR GIGI AMINUDDIN dkk diatas tanah yang sama sedangkan diketahuinya Sertipikat Hak Milik No.4594 atas nama ADNANSYAH tanggal 10 Maret 2011 masih berada tersimpan di kantor Tergugat-II sebagai agunan/ jaminan hutang Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat-II yang menerima pembayaran/pelunasan hutang Penggugat dari Tergugat-I senilai Rp. 698. 538. 243,- (enamratus sembilanpuluh delapan juta limaratus tigapuluh delapan ribu duaratus empatpuluh tiga rupiah) adalah perbuatan yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
5. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,-(Satu juta rupiah) untuk tiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat-I, dan Turut Tergugat-II untuk taat dan patuh terhadap putusan perkara ini;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

Atau :

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Telah membaca, jawaban TERGUGAT I dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

**DALAM KOMPENSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat-I menolak dan membantah seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang nyata-nyata diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat-I sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat-I;
2. Bahwa telah diakui oleh Penggugat sebagai fakta hukum dalam perkara ini bahwa :
  - Bahwa Penggugat memiliki hutang pinjaman uang pada Tergugat-II dengan jaminan/agunan hutang berupa sebidang tanah seluas  $\pm$  986 m2 yang terletak di Kota Medan Kecamatan Medan Sunggal Kelurahan Tanjung Rejo setempat dikenal dengan Jalan Sunggal No. 205, sebagaimana dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo;
  - Bahwa atas hutang tersebut Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat-II;
  - Bahwa atas objek bidang tanah seluas  $\pm$  986 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut diakui Penggugat telah dilakukan pengalihan hak kepada Tergugat-I dengan Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 dan diikuti dengan ditandatanganinya Akta Pengosongan tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat-I;
  - Bahwa oleh Tergugat-I telah melunasi hutang Penggugat tersebut kepada Tergugat-II, dan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo yang dijadikan sebagai jaminan/agunan tersebut telah diambil dari Tergugat-II;
  - Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut telah dilakukan balik nama pemegang hak menjadi atas nama Drg. Aminuddin (Tergugat-I).
3. Bahwa sekaitan dengan pengakuan Penggugat tersebut di atas, maka **adalah tidak benar** dalil Penggugat pada posita butir 6 Surat Gugatannya yang menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat-I telah mencapai kesepakatan bersama dengan **kesepakatan Penggugat meminjam uang Tergugat-I** untuk melunasi pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat-II dengan cara seolah-olah antara Penggugat dengan Tergugat-I telah terjadi Perikatan Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, serta Penggugat tidak ada

Halaman 7 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima uang sesuai dengan perjanjian tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Tergugat-I, **karena** dalil tersebut tidak berdasar dan terindikasi mengaburkan fakta, sehingga Tergugat-I perlu untuk meluruskan fakta yang sebenarnya terkait dalil tersebut, sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa ketika Penggugat telah tidak sanggup untuk melunasi kewajiban pembiayaan (Hutang) pada Tergugat-II, Penggugat mendatangi Tergugat-I untuk menawarkan pengalihan atas objek bidang tanah seluas  $\pm$  986 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut yang saat itu dijadikan sebagai jaminan/agunan hutang pada Tergugat-II;
- 3.2. Bahwa setelah ada kesepakatan untuk pengalihan tersebut, maka Penggugat bersama istrinya bernama Hj. Hanifah membuat dan menandatangani Surat Persetujuan dan Kuasa kepada Tergugat-I tertanggal 13 Desember 2011 yang pokoknya Penggugat memberikan Persetujuan dan Kuasa kepada Tergugat-I untuk mengambil Sertifikat Hak Milik No.4594 yang menjadi jaminan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Utama Medan Gajah Mada (Tergugat-II) sehubungan dengan adanya pelunasan pembiayaan tersebut;
- 3.3. Bahwa melanjutkan kesepakatan dan pemberian persetujuan dan kuasa tersebut pada tanggal 14 Desember 2011 Tergugat-I telah melakukan pembayaran/penyetoran ke rekening Penggugat sebesar Rp.698.563.243,- (enam ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus enam puluh tiga ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) melalui Bank BTPN sebagai pelunasan pembelian rumah;
- 3.4. Bahwa untuk tindak lanjut pembayaran/pelunasan tersebut, maka sesaat setelah itu juga pada tanggal 14 Desember 2011 tersebut dengan itikad baik bersama, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat-I menghadap Tergugat-II untuk mengambil asli Sertifikat Hak Milik No.4594 tersebut dari Tergugat-II dengan menyerahkan Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 13 Desember 2011 tersebut yang kemudian oleh Tergugat-II telah menyerahkannya sekaligus dengan memberikan pula Surat Keterangan Lunas

Halaman 8 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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





Pembiayaan tertanggal 14 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Tergugat-II;

- 3.5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 14 Desember 2011 tersebut dengan itikad baik pula Tergugat-I bersama-sama dengan Penggugat yang didampingi istrinya bernama Hj. Hanifah menghadap Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) untuk membuat dan menandatangani pengalihan haknya atas objek bidang tanah seluas + 986 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut;
- 3.6. Bahwa dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) secara terang dan tegas oleh Penggugat bersama istrinya bernama Hj. Hanifah dan oleh Tergugat-I menyampaikan maksudnya tersebut yang kemudian dibuat dan ditandatangani Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011, dan telah dilakukan pula pembayaran/pelunasannya atas jual beli tersebut;
- 3.7. Bahwa untuk tindak lanjut atas pengalihan hak tersebut guna kepentingan hukum Tergugat-I selaku Pembeli juga telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan telah mendapat persetujuan dari istrinya bernama Hj. Hanifah yang juga turut hadir dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 yang pokoknya Kuasa dari Penggugat kepada Tergugat-I untuk menjual, mengoperkan, mengalihkan, memindahkan dan menyerahkan dengan cara apapun yaitu hak atas bangunan rumah dan tanah seluas  $\pm$  986 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut kepada siapa saja baik kepada penerima kuasa sendiri (*incasu* Tergugat-I) atau pihak lain;
- 3.8. Bahwa bersamaan dengan itu oleh karena hak atas bangunan rumah dan tanah seluas  $\pm$  986 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut telah beralih kepada Tergugat-I, karena adanya permintaan Penggugat untuk diberi waktu paling lambat 4 (empat) bulan untuk mencari tempat baru dan mengangkat barang-barangnya (mengosongkan rumah) maka dengan itikad baik bersama oleh Tergugat-I memberi izin kepada Penggugat masih tetap menempati rumah tersebut, yang untuk ini oleh Penggugat

Halaman 9 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



dan telah mendapat persetujuan dari istrinya bernama Hj. Hanifah yang juga turut hadir dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011;

- 3.9. Bahwa dengan Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) tersebut, maka oleh Tergugat-I membuat dan menandatangani akta jual beli atas bangunan rumah dan tanah seluas  $\pm$  986 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut kepada atas nama Tergugat-I sendiri sebagaimana dengan Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I);
- 3.10. Bahwa dengan berdasarkan Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31 Mei 2012 tersebut, Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011, Surat Keterangan Lunas Pembiayaan tertanggal 14 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Tergugat-II, dan asli Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo yang dipegang Tergugat-I tersebut, maka dilakukan proses pendaftaran balik nama pemegang hak pada sertifikatnya kepada Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat-II), yang kemudian Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut telah terdaftar dan ditulis nama pemegang hak adalah Dokter Gigi Aminuddin (incasu Tergugat-I);
4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada point 2 dan 3 di atas, jelaslah bahwa **tidak benar dalil Penggugat** pada posita butir 6 Surat Gugatannya yang menyatakan bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I adalah **kesepakatan Penggugat meminjam uang**, AKAN TETAPI yang benar adalah kesepakatan pengalihan hak untuk menjual dan membeli atas bangunan rumah dan tanah seluas  $\pm$  986 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo, sebagaimana ternyata dan terbukti dengan telah dibuat dan ditandatangani Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 yang diikuti dengan Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 dan Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) ;



5. Bahwa hal yang sangat tidak dapat diterima akal logika bila Penggugat selaku seorang pengusaha menyatakan hanya meminjam uang Tergugat-I untuk melunasi pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat-II, akan tetapi secara sadar dan terang dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) Penggugat bersama istrinya bernama Hj. Hanifah menandatangani Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011, serta Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 tersebut, hal mana sebelum ditandatanganinya akta-akta tersebut, oleh Notaris Adi Pinem, SH (Turut Tergugat-I) telah membacakan dan menerangkannya/menjelaskan kepada Penggugat dan istrinya bernama Hj. Hanifah serta kepada Tergugat-I;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada point 2 dan 3 di atas, maka dalil Penggugat pada posita angka 6 Surat Gugatannya yang menyatakan Penggugat tidak ada menerima uang sesuai dengan perjanjian tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,. (satu milyar rupiah) dari Tergugat-I, **adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum**, oleh karena faktanya terbukti di dalam Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 tersebut pada Pasal 1 jelas disebutkan bahwa jumlah uang mana telah dibayar oleh pihak kedua (*ic. Tergugat-I*) kepada pihak pertama (*ic. Penggugat*) dan pihak pertama (*ic. Penggugat*) mengaku telah menerimanya dengan tunai dari pihak kedua (*ic. Tergugat-I*) sebelum akte ini ditandatanganinya, untuk penerimaan mana seberapa perlu akte ini juga berlaku menjadi tanda bukti penerimaannya atau kwitansinya yang sah.;
7. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada posita angka 7 Surat Gugatannya yang menyatakan “secara diam-diam dan melawan hukum, ternyata Tergugat-I telah melunasi kewajiban pembiayaan pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gajah Mada dan mengambil sertifikat milik Penggugat dan mengurus penerbitan Sertifikat Hak Milik No.4594 menjadi atas nama Dokter Gigi Aminuddin (Tergugat-I) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II.....”. Dengan alasan hukum bahwa faktanya terbukti berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 13 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatanganinya oleh Penggugat bersama istrinya bernama Hj. Hanifah, telah memberikan Persetujuan dan Kuasa kepada Tergugat-I untuk mengambil Sertifikat Hak Milik No.4594 yang menjadi jaminan di Bank

Halaman 11 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syariah Mandiri Kantor Cabang Utama Medan Gajah Mada (Tergugat-II) dan pengambilan sertifikat tersebut juga dilakukan secara bersama-sama dengan Penggugat menghadap di kantor Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Utama Medan Gajah Mada (Tergugat-II) dimana pada diambilnya Sertifikat Hak Milik No.4594 tersebut oleh Penggugat sama sekali tidak menaruh keberatan. Demikian pula faktanya terbukti bahwa berdasarkan lembar Aplikasi Transfer Bank BTPN pada tanggal 14 Desember 2011 Tergugat-I melakukan pembayaran/penyetoran dari rekening Tergugat-I ke rekening Penggugat pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Utama Medan Gajah Mada (Tergugat-II) sebesar Rp.698.563.243,- (enam ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus enam puluh tiga ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah), dan uang tersebut pada rekening Penggugat telah di Debet dan atau digunakan oleh Penggugat sendiri untuk menutup hutang Penggugat pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Utama Medan Gajah Mada (Tergugat-II);

8. Bahwa dengan demikian adalah tidak benar dan telah terbantahkan dalil-dalil Penggugat pada posita angka 10, angka 12 dan angka 13 Surat Gugatannya, oleh karena secara hukum tindakan Tergugat-II yang menerima pembayaran/pelunasan hutang Penggugat tersebut adalah **tindakan/perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum**;
9. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 9 Surat Gugatannya yang menyebutkan "bahwa antara Tergugat-I dan Tergugat-II telah bersekongkol (bermufakat jahat) dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No.4594 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II...." Kemudian pada posita angka 14 Surat Gugatannya menyebutkan "akibat permufakatan jahat Tergugat-I dan Tergugat-II....", adalah **dalil ilusi** yang berdasarkan asumsi. Berkaitan dengan hal itu, Tergugat-I mensomir Penggugat untuk membuktikannya di dalam persidangan;
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, jelaslah perbuatan hukum Tergugat-I yang mengurus penerbitan (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.4594 menjadi atas nama Dokter Gigi Aminuddin (Tergugat-I) BUKANLAH merupakan perbuatan melawan hukum, dan karenanya Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo yang telah dibalik nama dan terdaftar menjadi atas nama Dokter Gigi Aminuddin (Tergugat-I) tersebut

Halaman 12 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah menurut hukum. Jawaban ini sebagai tanggapan atas dalil-dalil Penggugat pada posita angka 8 dan angka 11 Surat Gugatannya;

11. Bahwa oleh karena Tergugat-I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangatlah tidak beralasan bila Penggugat menuntut kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat-I (demikian pula Tergugat-II) membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, sebagaimana didalilkan Penggugat pada posita angka 16 Surat Gugatannya, disamping itu pula di dalam Surat Gugatannya Penggugat sama sekali tidak ada menuntut agar Tergugat-I (atau pihak-pihak Tergugat) di dalam perkara ini untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sehingga tidak ada yang perlu dilakukan upaya paksa dengan dwangsoom;
12. Bahwa demikian pula halnya dengan permohonan sita dan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat pada posita angka 17 dan angka 18 Surat Gugatannya, adalah tidak beralasan menurut hukum karena tidak sesuai dengan SEMA No.3 Tahun 2003, oleh karena itu haruslah ditolak karena **tidak mempunyai dasar hukum** dan **tidak beralasan** untuk dikabulkan Majelis Hakim;
13. Bahwa dapat ditambahkan disini bahwa kebaikan Tergugat-I yang memberi izin kepada Penggugat untuk tetap menempati bangunan rumah dan tanah seluas  $\pm$  986 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut sebagaimana dengan Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011, ternyata dimanfaatkan Penggugat untuk ingin menguasainya dan membatalkan pengalihan dengan jual beli tersebut dengan cara Penggugat tidak bersedia untuk mengosongkannya serta membuat laporan pengaduan ke Polresta Medan dengan Laporan Polisi nomor : LP/1791/VII/2013/SPKT-Resta Medan tanggal 04 Juli 2013 dengan tuduhan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik atau penipuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 atau 378 dari KUHPidana sehubungan dengan proses pengalihan hak untuk menjual dan membeli atas bangunan rumah dan tanah seluas  $\pm$  986 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut, namun hasil penyidikannya disimpulkan bahwa perkara yang dilaporkan tersebut bukan merupakan tindak pidana dan telah

Halaman 13 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputuskan menghentikan penyidikan perkara tersebut dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Nomor: S-Tap/1383 B/VII/2015/Reskrim tanggal 21 Agustus 2015.

Berdasarkan uraian serta bukti-bukti yang dipaparkan di atas, jelaslah gugatan Penggugat dalam perkara ini sama sekali tidak ada dasar hukumnya, maka dimohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## DALAM REKONPENSI :

1. Pihak Tergugat-I Konpensi dalam perkara ini mengajukan Gugatan Rekonsensi yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonsensi, dan semula Penggugat Konpensi sekarang disebut sebagai pihak Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa segala apa yang telah Penggugatdr/Tergugat-I dk. kemukakan dalam Jawaban konpensi, sepanjang relevant dengan gugatan reconventie Penggugatdr/Tergugat-I dk. ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum – mutatis mutandis – di bawah ini;
3. Bahwa dalam Jawaban Konpensi telah Penggugatdr/Tergugat-I dk. kemukakan bahwa antara Tergugatdr/Penggugat dk. selaku penjual dengan Penggugatdr/Tergugat-I dk. selaku pembeli telah melakukan transaksi jual beli atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Kota Medan Kecamatan Medan Sunggal Kelurahan Tanjung Rejo setempat dikenal dengan Jalan Sunggal No. 205, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo, sebagaimana terbukti dari :
  - 3.1. Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - 3.2. Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - 3.3. Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - 3.4. Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;

Halaman 14 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas jual beli tersebut oleh Penggugatdr/Tergugat-I dk telah melakukan pembayarannya secara lunas kepada Tergugatdr/Penggugat dk. sebagaimana dalam Jawaban Kompensi telah Penggugatdr/Tergugat-I dk. kemukakan di atas;
5. Bahwa berdasarkan jual beli tersebut saat ini terhadap Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut telah dibalik namakan kepada dan telah terdaftar atas nama Dokter Gigi Aminuddin (Penggugatdr/Tergugat-I dk);
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut untuk kepentingan Penggugatdr/Tergugat-I dk yang harus dilindungi hukum, maka patut dimohonkan untuk dinyatakan dalam hukum adalah sah dan berharga :
  - a. Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - b. Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - c. Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - d. Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - e. Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 13 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Adnansyah bersama istrinya bernama Hj. Hanifah selaku pemberi kuasa serta Drg. Aminuddin selaku penerima kuasa;
7. Bahwa dengan telah beralihnya hak atas tanah dan bangunan rumah dimaksud dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011, Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011, Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 tersebut, maka terhadap perbuatan Tergugatdr/Penggugat dk. yang masih menguasai tanah dan bangunan rumah dimaksud dengan Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut adalah sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 15 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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

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

Halaman 15



8. Bahwa karena Tergugatdr/Penggugat dk.secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah patut Tergugatdr/Penggugat dk.dan sekalian orang-orang suruhannya dan atau siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan dengan baik tanah dan bangunan yang terletak di Kota Medan Kecamatan Medan Sunggal Kelurahan Tanjung Rejo setempat dikenal dengan Jalan Sunggal No. 205, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut kepada Penggugatdr/Tergugat-I dk tanpa beban hukum apapun, serta adalah patut juga menyatakan semua surat-surat yang dapat menimbulkan hak bagi pihak lain atau siapapun selain kepada Penggugatdr/Tergugat-I dk yang terbit berasal dari Tergugatdr/Penggugat dk.yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa untuk menjamin kepastian Tergugatdr/Penggugat dk.akan patuh pada hukum untuk melaksanakan putusan perkara ini nantinya, maka sangat beralasan menurut hukum Tergugatdr/Penggugat dk.dihukum juga untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk yang dapat ditagih seketika dan sekaligus apabila Tergugatdr/Penggugat dk.lalai atau tidak mematuhi/ melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dipatuhi/dilaksanakannya oleh Tergugatdr/Penggugat dk.;
10. Bahwa sekarang ini diketahui bahwa Tergugatdr/Penggugat dk dengan tanpa hak melakukan pembongkaran pada bagian bangunan rumah dan atau merubah bentuk fisik bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan tersebut, maka demi mencegah kerugian lebih lanjut dan semakin besar, dipandang perlu suatu tindakan sementara dari pengadilan dan patut dimohonkan untuk terlebih dahulu memberikan putusan provisi untuk memerintahkan kepada Tergugatdr/Penggugat dkdan sekalian orang-orang suruhannya dan atau siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya untuk menghentikan dan tidak melakukan perusakan dan atau pembongkaran terhadap fisik bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan tersebut, baik yang sifatnya untuk merubah bentuk fisiknya maupun yang sifatnya

*Halaman 16 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



untuk membangun kembali, serta memerintahkan kepada Tergugatdr/Penggugat dk untuk tidak melakukan perbuatan hukum yang sifatnya menyuruh dan atau memberi hak kepada orang lain untuk menempati, menguasai dan mengusahai tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan tersebut;

11. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensiPenggugatdr/Tergugat-I dk ini didukung alat bukti yang otentik dan notaril serta mempunyai kekuatan pembuktian yang erat hubungannya dalam perkara ini, maka dimohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar kiranya berkenan memberikan amar putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bijvooraad verklaard*);
12. Bahwa selanjutnya patut pula dimohonkan untuk dinyatakan dalam hukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

#### **PETITUM**

Berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, dengan ini Tergugat-I dk/Penggugat dr mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **Primair :**

##### **I. DALAM PROVISI :**

1. Mengabulkan permohonan putusan provisi Penggugatdr/Tergugat-I dk untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugatdr/Penggugat dkdan sekalian orang-orang suruhannya dan atau siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya untuk menghentikan dan tidak melakukan kerusakan dan atau pembongkaran terhadap fisik bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan tersebut, baik yang sifatnya untuk merubah bentuk fisiknya maupun yang sifatnya untuk membangun kembali;
3. Memerintahkan kepada Tergugatdr/Penggugat dk untuk tidak melakukan perbuatan hukum yang sifatnya menyuruh dan atau memberi hak kepada orang lain untuk menempati, menguasai dan

Halaman 17 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengusahi tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205  
Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan  
tersebut.

## II. DALAM KONPENSI :

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## III. DALAM REKONPENSI:

1. Menerima Gugatan Rekonpensi dari Penggugatdr/Tergugat-I dk untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menguatkan putusan provisi dalam perkara ini;
3. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga :
  - a. Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - b. Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - c. Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - d. Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - e. Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 13 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Adnansyah bersama istrinya bernama Hj. Hanifah selaku pemberi kuasa serta Drg. Aminuddin selaku penerima kuasa.
4. Menyatakan Tergugatdr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugatdr/Penggugat dk dan sekalian orang-orang suruhannya dan atau siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugatdr/Tergugat-I dk dengan baik tanpa beban apapun tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sebagaimana dimaksud

Halaman 18 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN





Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut dengan seketika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan;

6. Menyatakan semua surat-surat yang dapat menimbulkan hak bagi pihak lain atau siapapun selain kepada Penggugatdr/Tergugat-I dkyang terbit berasal dari Tergugatdr/Penggugat dkyang berhubungan dengan tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugatdr/Penggugat dk untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugatdr/Tergugat-I dk yang dapat ditagih seketika dan sekaligus apabila Tergugatdr/Penggugat dk lalai atau tidak mematuhi/melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dipatuhi/dilaksanakannya seluruh putusan ini oleh Tergugatdr/Penggugat dk;
8. Menghukum para Turut Tergugat dr lainnya/Tergugat-II dk, Turut Tergugat-I dk dan Turut Tergugat-II dk untuk mematuhi putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini yang dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (uit voerbaar bijvooraad verklaard);

**IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Tergugatdr/Penggugat dk untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Subsida:**

Mohon putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*).

Telah membaca, jawaban TERGUGAT II dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir 1 dan 2, terlebih dahulu TERGUGAT II akan menjelaskan latar belakang pemberian fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT, sehingga majelis hakim yang memeriksa perkara ini tidak terjebak dan terbawa oleh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan fakta-fakta sebenarnya.

*Halaman 19 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



- a. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT II pada tanggal 25 Januari 2011 telah menandatangani Akad Pembiayaan Al-Murabahah No.37 yang diterbitkan Notaris Lila Meutia, SH, berupa fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT II berupa pembiayaan kepemilikan rumah dengan pembiayaan Bank sebesar Rp750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Bahwa yang menjadi objek pembiayaan/agunan untuk menjamin tertibnya pembayaran dan pelunasan angsuran kewajiban kepada TERGUGAT II, PENGGUGAT memberikan sebidang tanah hak milik Nomor 4594, seluas 986 M2, terletak di wilayah Propinsi Sumatera utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Tanjung Rejo, atas nama Adnansyah, yang selanjutnya dipasang Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai Rp.937.500.000 (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- c. Bahwa jangka waktu perjanjian pembiayaan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II berlaku 7 (tujuh) tahun sejak ditandatanganinya Perjanjian ini pada tanggal 25 Januari 2011;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak Posita butir 4 Gugatan PENGGUGAT, telah TERGUGAT II sampaikan diatas sesuai fakta hukum yang ada bahwa hubungan hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah No.37 yang diterbitkan Notaris Lila Meutia, SH, bukan Akte Perjanjian Meminjam Uang No. 85/2011 sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT;
3. Bahwa sebagaimana dalil Gugatan PENGGUGAT dalam butir 6, yang menyatakan :

" Pada tanggal 14 Desember 2011 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah mencapai kesepakatan bersama dengan kesepakatan, PENGGUGAT meminjam uang TERGUGAT I untuk melunasi pembayaran hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, dengan cara seolah-olah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terjadi Perikatan untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I,.....";

Berdasarkan fakta hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa PENGGUGAT bersama-sama TERGUGAT I telah membuat permufakatan jahat dan melakukan tipu muslihat dengan mengadakan Perikatan pura-pura untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Perjanjian

Halaman 20 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan tanggal 14 Desember 2011, dimana yang menjadi obyek perikatan telah diletakkan hak tanggungan oleh TERGUGAT II;

4. Bahwa TERGUGAT II menolak Posita butir 7 dan 14 Gugatan PENGUGAT, yang menyatakan :

".....secara diam-diam dan melawan hukum, ternyata TERGUGAT I telah melunasi kewajiban pembiayaan pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Gajah Mada dan mengambil sertifikat milik PENGUGAT dan mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik No.4594 menjadi atas nama Dokter Gigi Aminudin (TERGUGAT I).....";

Dalil ini justru membuktikan bahwa PENGUGAT merasakan akibat perbuatannya sendiri, dengan melakukan permufakatan jahat dan tipu muslihat PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan mengadakan Perikatan pura-pura untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 14 Desember 2011. Perlu disampaikan bahwa pelunasan pembiayaan PENGUGAT dilakukan berdasarkan surat permohonan pelunasan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT II yang ditandatangani PENGUGAT dan isteri;

5. Bahwa TERGUGAT II menolak Posita butir 8 dan 15 Gugatan PENGUGAT yang menyatakan pada intinya tindakan TERGUGAT I yang mengurus penerbitan SHM Nomor 4594 menjadi atas nama Drg. Aminuddin di atas tanah yang sama SHM Nomor 4594 atas nama Adnansayah bersifat melawan hukum. Adapun alasan penolakan TERGUGAT II adalah sebagai berikut :

- a. Tindakan pengambilan agunan pembiayaan PENGUGAT oleh TERGUGAT I adalah didasarkan atas Surat Persetujuan dan Kuasa tanggal 13 Desember 2011 dari PENGUGAT yang diketahui dan disetujui oleh isteri kepada TERGUGAT I untuk mengambil SHM Nomor 4594 yang menjadi jaminan di TERGUGAT II sehubungan dengan adanya pelunasan pembiayaan tersebut;
- b. Jadi tindakan TERGUGAT II yang menyerahkan Agunan hak milik Nomor 4594, seluas 986 M2, terletak di wilayah Propinsi Sumatera utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Tanjung Rejo, atas nama Adnansyah kepada TERGUGAT I telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana ketentuan dalam **Pasal 1792 KUHPerdara**:

Halaman 21 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



***"Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan";***

6. Bahwa TERGUGAT II menolak Posita butir 9 dan 12 Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan:

" PENGGUGAT menduga antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah bersengkongkol (bermufakat jahat) dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.4594 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II.....";

Adapun alasan penolakan TERGUGAT II tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa sebagai **Kuasa Hukum PENGGUGAT tentunya sangat paham bagaimana prosedur balik nama dan penerbitan sertifikat hak atas tanah**, dalam hal ini TERGUGAT II tidak dalam kapasitas dan kewenangannya membantu TERGUGAT I untuk menerbitkan sertifikat baru;
  - b. Kewenangan dalam menerbitkan sertifikat adalah mutlak berada di TURUT TERGUGAT II. Bahwa Dalil PENGGUGAT yang menyatakan "....TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah bersekongkol (bermufakat jahat) dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.4594 ....." sangat tidak berdasar dan mencemarkan nama baik serta reputasi TERGUGAT II;
7. Bahwa TERGUGAT II menolak Posita butir 9, 10 dan 13 Gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan tindakan TERGUGAT II yang menerima uang pembayaran sebagai pelunasan pembiayaan dari TERGUGAT I adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

Adapun alasan penolakan TERGUGAT II tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa tindakan TERGUGAT I untuk melakukan pembayaran dan pengambilan Agunan pembiayaan PENGGUGAT oleh TERGUGAT I didasarkan atas Surat Persetujuan dan Kuasa dari PENGGUGAT beserta isteri kepada TERGUGAT I tertanggal 13 Desember 2011;
  - b. Dengan demikian, tindakan TERGUGAT II yang menyerahkan Agunan hak milik Nomor 4594, seluas 986 M2, terletak di wilayah Propinsi Sumatera utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Tanjung Rejo, atas nama Adnansyah kepada TERGUGAT I telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku *vide* Pasal 1792 KUHPerdara;
8. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT butir 14 yang menyatakan :



".....Hilanglah kesempatan PENGGUGAT untuk menebus kembali tanah tersebut akibat permufakatan jahat TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan yang lebih ironisnya TERGUGAT II telah mengetahui akan terjadinya kesemrawutan dan pelanggaran hukum dimaksud,.....";

Bahwa faktanya PENGGUGAT telah melakukan kebohongan besar yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan permufakatan jahat, sebaliknya justru PENGGUGAT secara gampang telah melakukan permufakatan jahat dengan TERGUGAT I sesuai pengakuan dan dalil Gugatannya butir 6, PENGGUGAT secara tegas menyatakan :

" Pada tanggal 14 Desember 2011 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah mencapai kesepakatan bersama dengan kesepakatan, PENGGUGAT meminjam uang TERGUGAT I untuk melunasi pembayaran hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, dengan cara seolah-olah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terjadi Perikatan untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I,.....";

Bahwa fakta hukum tersebut di atas menunjukkan bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai itikad baik terhadap TERGUGAT II karena PENGGUGAT bermaksud membatalkan pelunasan kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dengan tujuan agar mengganggu proses penyelesaian kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT II. Oleh karena itu, TERGUGAT II mohon kepada majelis hakim agar melindungi kepentingan hukum TERGUGAT II karena PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo;

9. Bahwa atas dasar fakta fakta hukum tersebut di atas maka terbukti bahwa proses pelunasan kewajiban PENGGUGAT dan pengambilan SHM Nomor 4594 oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak melawan hukum, sehingga TERGUGAT II menolak seluruh dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT pada saat pelunasan kewajiban pembiayaan dan pengambilan agunan pembiayaan;
10. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT **butir 16 s/d 18** posita gugatan PENGGUGAT yang pada intinya meminta uang paksa, putusan serta merta, karena dalil gugatan tidak berdasar dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang

*Halaman 23 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*





otentik. Hal ini sesuai dengan **Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR")**, **Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG")**, **Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* ("Rv")**, dan **SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil**, serta **SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil**;

11. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, mengingat Gugatan PENGUGAT tidak didukung oleh dalil – dalil serta bukti – bukti yang kuat, maka TERGUGAT II menolak seluruh Petitum Gugatan PENGUGAT;

Maka : Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa **Perkara Perdata Nomor 53/PDT.G/2016/PN.MDN** agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

- Menyatakan menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Telah membaca, surat jawaban yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI :**

**1. Tentang Kompetensi Absolut (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R).**

Bahwa berdasarkan **Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.** dan dalil gugatan Penggugat maka yang menjadi objek fundamentum dalam gugatan Penggugat tentang terbitnya (proses peralihan) **Sertifikat Hak Milik No. 4594 / Tanjung Rejo** terdaftar atas nama Dokter Gigi Aminuddin yang menyangkut tentang **Keputusan Tata Usaha Negara** adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (**Vide Pasal 1 ayat 3 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara**) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa **Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo**, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim aquo, karena nyata – nyata telah **bertentangan dengan**

Halaman 24 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

**2. Gugatan Penggugat Prematur Mengikutkan Turut Tergugat II Sebagai Pihak.**

- a. Bahwa diteliti secara cermat substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang Kesepakatan Perjanjian sebagaimana di dalam gugatannya halaman 2 menyatakan : “Bahwa Penggugat melakukan pinjaman kepada Pimpinan Cabang PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada (Ic. Tergugat II).....” Dalam hal ini Penggugat telah diberikan tenggang waktu pembayaran sebagaimana telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak yang kemudian menjadi “wanprestasi” karena Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan tenggang waktu yang disepakati;
- b. Bahwa untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat II maka tanggal 14 Desember 2011 antara Penggugat dan Tergugat I telah mencapai Kesepakatan bersama untuk melunasi Hutang Penggugat kepada Tergugat II dengan cara terjadi Perikatan untuk menjual dan membeli No. 38 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ;
- c. Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat I yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, atau melaporkan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I secara pidana karena telah melakukan penipuan karena telah menjual tanah yang bukan menjadi haknya;
- d. Bahwa tindakan Turut Tergugat II peralihan Sertifikat Hak Milik No. 4594/ Tanjung Rejo telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo. Pasal 3 ayat 1,2,3,4,7, Pasal 4 dan Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No.

Halaman 25 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis;

### 3. Gugatan **Kurang Pihak (Plurium Litis Kontraktum)**.

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo semula terdaftar atas nama Adnansyah kemudian beralih kepada **Dokter Gigi Aminuddin** berdasarkan Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31-05-2012 yang dibuat oleh Adi Pinem, SH. selaku PPAT ;

Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutkan Dokter Gigi Aminuddin selaku pemilik Sertifikat sebagai para pihak dalam perkara aquo, sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang pihak (**Plurium Litis Kontraktum**) hal ini **berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak – pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”;

### 4. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak Ada Dirugikan.

Bahwa peralihan Sertifikat aquo telah menempuh prosedur sebagaimana yang ditentukan didalam ketentuan pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo Pasal 3 ayat 1, 2, 3, 4, 7, Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu telah dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan data yuridis atas bidang tanah aquo, dan ternyata atas tanah aquo tidak ada hubungan hukumnya dengan pihak Turut Tergugat II, sehingga peralihan Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo Sah dan berkekuatan hukum, sehingga dengan demikian berdasarkan hukum atas peralihan Sertifikat tersebut tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, maka beralasan hukum kiranya jika Majelis Hakim aquo menyatakan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Turut Tergugat II tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas di dalam jawaban ini;
2. Bahwa seluruh dalil gugatan Penggugat adalah sangat tidak berdasarkan hukum serta Penggugat hanya mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas tanah aquo dimana sampai saat ini belum terbukti

Halaman 26 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



**keabsahan dan kejelasan bukti kepemilikan Penggugat tersebut,** dengan demikian dalam hal ini Penggugat harus terlebih dahulu memiliki dasar hukum pemilikan yang digunakan sebagai dasar hukum gugatan yang sah sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak seluruhnya;

3. Bahwa benar Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4594/Tanjung Rejo semula terdaftar atas nama Adnansyah diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 3085/HM/BPN.12.71/2010 tanggal 13 Desember 2010;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo terdaftar atas nama Adnansyah dikenakan Hak Tanggungan Nomor : 7693/2011 peringkat I (Pertama) APHT, PPAT Lila Meutia, SH. No. 192/2005 tanggal 18-07-2011 pada Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada;
5. Bahwa berdasarkan Roya Surat dari PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada Nomor : 13/1069-3/346 tanggal 14-12-2011, Hak Tanggungan Nomor : 7693/2011 peringkat I (Pertama) APHT, PPAT Lila Meutia, SH No. 192/2005 tanggal 18-07-2011 pada Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada telah di Roya / hapus atas tanah Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo;
6. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo semula terdaftar atas nama Adnansyah kemudian beralih keatas nama Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31-05-2012 yang dibuat Adi Pinem, SH. selaku PPAT sesuai Surat Ukur No. 01579 / Tanjung Rejo / 2011 tanggal 02-03-2011 seluas 986 m2;
7. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti penerbitan dan peralihan terhadap sertifikat aquo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo. Pasal 14, Pasal 23 ayat a Point 1, Pasal 23 ayat 1, Pasal 25 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan dan peralihan Sertifikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas – Asas Umum Pemerintahan yang baik, maka tidak ada

*Halaman 27 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan Penggugat untuk menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;

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

## **Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara**

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

Telah membaca putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 September 2016 Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI:**

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

## **DALAM REKONVENSI:**

## **DALAM PROPISI**

- Menolak tuntutan Propisi untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat dr/Tergugat-I dk untuk sebahagian;
2. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga :
  - a. Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;

Halaman 28 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

### **Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - c. Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - d. Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - e. Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 13 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Adhansyah bersama istrinya bernama Hj. Hanifah selaku pemberi kuasa serta Drg. Aminuddin selaku penerima kuasa.
3. Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
  4. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan sekalian orang-orang suruhannya dan atau siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk dengan baik tanpa beban apapun tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut;
  5. Menyatakan semua surat-surat yang dapat menimbulkan hak bagi pihak lain atau siapapun selain kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk yang terbit berasal dari Tergugat dr/Penggugat dk yang berhubungan dengan tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  6. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk yang dapat ditagih seketika dan sekaligus apabila Tergugat dr/Penggugat dk lalai atau tidak mematuhi/melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan dilakukan anmaning
  7. Menghukum para Turut Tergugat dr lainnya/Tergugat - II dk, Turut Tergugat - I dk dan Turut Tergugat - II dk untuk mematuhi putusan perkara ini;

Halaman 29 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



8. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya.

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp. 2.314.000,- (Dua Juta Tiga Ratus Empat Belas Ribu Rupiah) ;

Telah membaca, Jawaban TURUT TERGUGAT II , yang mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

**II. DALAM EKSEPSI :**

**5. Tentang Kompetensi Absolut (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R).**

Bahwa **berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.** dan dalil gugatan Penggugat maka yang menjadi objek fundamentum dalam gugatan Penggugat tentang terbitnya (proses peralihan) **Sertifikat Hak Milik No. 4594 / Tanjung Rejo** terdaftar atas nama Dokter Gigi Aminuddin yang menyangkut tentang **Keputusan Tata Usaha Negara** adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (**Vide Pasal 1 ayat 3 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara**) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara **berupa Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo**, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim aquo, karena nyata – nyata telah **bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

*Halaman 30 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



**6. Gugatan Penggugat Prematur Mengikutkan Turut Tergugat II Sebagai Pihak**

- e. Bahwa diteliti secara cermat substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang Kesepakatan Perjanjian sebagaimana di dalam gugatannya halaman 2 menyatakan : “Bahwa Penggugat melakukan pinjaman kepada Pimpinan Cabang PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada (Ic. Tergugat II).....” Dalam hal ini Penggugat telah diberikan tenggang waktu pembayaran sebagaimana telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak yang kemudian menjadi “wanprestasi” karena Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan tenggang waktu yang disepakati.
- f. Bahwa untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat II maka tanggal 14 Desember 2011 antara Penggugat dan Tergugat I telah mencapai Kesepakatan bersama untuk melunasi Hutang Penggugat kepada Tergugat II dengan cara terjadi Perikatan untuk menjual dan membeli No. 38 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ;
- g. Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat I yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, atau melaporkan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I secara pidana karena telah melakukan penipuan karena telah menjual tanah yang bukan menjadi haknya
- h. Bahwa tindakan Turut Tergugat II peralihan Sertifikat Hak Milik No. 4594/ Tanjung Rejo telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo. Pasal 3 ayat 1,2,3,4,7, Pasal 4 dan Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis ;

**7. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Contraktum)**

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo semula terdaftar atas nama Adnansyah kemudian beralih kepada **Dokter Gigi Aminuddin**

*Halaman 31 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



berdasarkan Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31-05-2012 yang dibuat oleh Adi Pinem, SH. selaku PPAT ;

Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikuti Dokter Gigi Aminuddin selaku pemilik Sertifikat sebagai para pihak dalam perkara aquo, sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang pihak (**Plurium Litis Contraktum**) hal ini **berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak – pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.

**8. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak Ada Dirugikan**

Bahwa peralihan Sertifikat aquo telah menempuh prosedur sebagaimana yang ditentukan didalam ketentuan pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo Pasal 3 ayat 1, 2, 3, 4, 7, Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu telah dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan data juridis atas bidang tanah aquo, dan ternyata atas tanah aquo tidak ada hubungan hukumnya dengan pihak Turut Tergugat II, sehingga peralihan Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo Sah dan berkekuatan hukum, sehingga dengan demikian berdasarkan hukum atas peralihan Sertifikat tersebut tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, maka beralasan hukum kiranya jika Majelis Hakim aquo menyatakan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Turut Tergugat II tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas di dalam jawaban ini ;
2. Bahwa **seluruh dalil gugatan Penggugat adalah sangat tidak berdasarkan hukum** serta Penggugat hanya mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas tanah aquo dimana sampai saat ini belum terbukti **keabsahan dan kejelasan bukti kepemilikan Penggugat tersebut**, dengan demikian dalam hal ini Penggugat harus terlebih dahulu memiliki dasar hukum pemilikan yang digunakan sebagai dasar hukum gugatan yang sah sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak seluruhnya ;

*Halaman 32 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



3. Bahwa benar Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4594/Tanjung Rejo semula terdaftar atas nama Adnansyah diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 3085/HM/BPN.12.71/2010 tanggal 13 Desember 2010 ;
4. **Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo terdaftar atas nama Adnansyah dikenakan Hak Tanggungan Nomor : 7693/2011 peringkat I (Pertama) APHT, PPAT Lila Meutia, SH. No. 192/2005 tanggal 18-07-2011 pada Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada ;**
5. Bahwa berdasarkan Roya Surat dari PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada Nomor : 13/1069-3/346 tanggal 14-12-2011, Hak Tanggungan Nomor : 7693/2011 peringkat I (Pertama) APHT, PPAT Lila Meutia, SH No. 192/2005 tanggal 18-07-2011 pada Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Gajah Mada telah di Roya / hapus atas tanah Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo ;
6. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4594/Tanjung Rejo semula terdaftar atas nama Adnansyah kemudian beralih keatas nama Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31-05-2012 yang dibuat Adi Pinem, SH. selaku PPAT sesuai Surat Ukur No. 01579 / Tanjung Rejo / 2011 tanggal 02-03-2011 seluas 986 m2 ;
7. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti penerbitan dan peralihan terhadap sertifikat aquo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo. Pasal 14, Pasal 23 ayat a Point 1, Pasal 23 ayat 1, Pasal 25 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan dan peralihan Sertifikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas – Asas Umum Pemerintahan yang baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah ;

Halaman 33 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

## Dalam Pokok Perkara

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

Telah membaca, putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn. tanggal 15 September 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

### DALAM REKONVENSI:

### DALAM PROPISI

- Menolak tuntutan Propisi untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat dr/Tergugat-I dk untuk sebagian;
2. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga :
  - a. Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli No.38 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - b. Akta Kuasa No. 39 tanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;

Halaman 34 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Perjanjian Pengosongan tertanggal 14 Desember 2011 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - d. Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
  - e. Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 13 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Adnansyah bersama istrinya bernama Hj. Hanifah selaku pemberi kuasa serta Drg. Aminuddin selaku penerima kuasa.
3. Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
  4. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan sekalian orang-orang suruhannya dan atau siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk dengan baik tanpa beban apapun tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut;
  5. Menyatakan semua surat-surat yang dapat menimbulkan hak bagi pihak lain atau siapapun selain kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk yang terbit berasal dari Tergugat dr/Penggugat dk yang berhubungan dengan tanah dan bangunan rumah di Jalan Sunggal No. 205 Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.4594/Kel. Tanjung Rejo tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  6. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat dr/Tergugat-I dk yang dapat ditagih seketika dan sekaligus apabila Tergugat dr/Penggugat dk lalai atau tidak mematuhi/melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan dilakukan anmaning
  7. Menghukum para Turut Tergugat dr lainnya/Tergugat - II dk, Turut Tergugat - I dk dan Turut Tergugat - II dk untuk mematuhi putusan perkara ini;
  8. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya.

Halaman 35 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp. 2.314.000,- (Dua Juta Tiga Ratus Empat Belas Ribu Rupiah) ;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 26 September 2016 untuk PENGGUGAT, tanggal 26 Januari 2016 untuk TURUT TERGUGAT I dan Tanggal 26 September 2016 untuk TURUT TERGUGAT II, yang tidak hadir pada waktu putusan perkara nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn, diucapkan pada tanggal 15 September 2016;

Telah membaca, Akta Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa pada tanggal 07 Oktober 2016 kuasa PENGGUGAT sekarang PEMBANDING telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Medan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn. tanggal 15 September 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada TERGUGAT I sekarang TERBANDING I pada tanggal 18 Oktober 2016, sedangkan TERGUGAT II sekarang TERBANDING II, TURUT TERGUGAT I sekarang TURUT TERBANDING I dan TURUT TERGUGAT II sekarang TURUT TERBANDING II masing-masing pada tanggal 12 Oktober 2016;

Telah membaca, memori banding tanggal 25 September 2016, yang diajukan oleh PENGGUGAT sekarang PEMBANDING, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut tidak tepat dan tidak mengandung nilai keadilan serta tidak mempertimbangkan alasan-alasan, bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan secara cukup dan lengkap;

Telah membaca, kontra memori banding dari TERGUGAT I sekarang TERBANDING I tanggal 04 Desember 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa seluruh alasan-alasan pada memori banding tidak terdapat hal yang baru yang dapat membatalkan putusan hanya bersifat pengulangan apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, sehingga oleh karena itu memori banding dari pembanding tersebut seluruhnya patut dikesampingkan;

*Halaman 36 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca, relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) atas perkara Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn.Akta No.140/2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 Nopember 2016 yang telah memberi kesempatan kepada PENGUGAT sekarang PEMBANDING pada tanggal 18 Oktober 2016 dan kepada TERGUGAT I sekarang TERBANDING I pada tanggal 12 Oktober 2016 kepada TERGUGAT II sekarang TERBANDING II ,TURUT TERGUGAT I DAN II sekarang TURUT TERBANDING I dan II, untuk mempelajari bekas dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding dari PENGUGAT sekarang PEMBANDING yang diajukan pada tanggal 17 Oktober 2016 sedangkan putusan perkara Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn. diucapkan pada tanggal 15 September 2016 dan putusan ini telah diberitahukan kepada yang tidak hadir pada waktu putusan diucapkan sehingga masih dalam tenggang waktu telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut harus diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Medan setelah memeriksa berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 15 September 2016 dan berita acara sidanganya, serta memori banding dan kontra memori banding, Majelis Pengadilan Tinggi Medan berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama, ternyata sudah tepat dan benar, oleh karena itu tidak ada alasan bagi Hakim tingkat banding untuk mengubah atau memperbaiki putusan sehingga putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena PENGUGAT sekarang PEMBANDING tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang mana untuk tingkat banding akan ditentukan dalam amar di bawah ini ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan dan pasal-pasal Hukum Acara untuk Luar Jawa dan Madura ( RBg ) dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

*Halaman 37 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN*

### Disclaimer

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



**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari PENGGUGAT sekarang PEMBANDING tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 September 2016 Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Mdn, yang dimohon banding;
- Menghukum PENGGUGAT sekarang PEMBANDING untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 11 April 2018, oleh kami Agustinus Silalahi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, H. Agusin, S.H., M.H. dan Pontas Efendi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 26 April 2018, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Farida Malem, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

H Agusin, S.H., M.H

Agustinus Silalahi, S.H., M.H

ttd

Pontas Efendi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Farida Malem, S.H., M.H

Halaman 38 dari 39 hal Putusan Nomor 76/Pdt/2018/PT MDN





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

Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp.	6.000,-
2. Redaksi	Rp.	5.000,-
3. Leges	Rp.	3.000,-
4. Pemberkasan	<u>Rp.</u>	<u>136.000,-</u>
Jumlah	Rp.	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

**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)