



PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sei Rampah yang mengadili perkara perdata, dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Johny Hasudungan Pardede**, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan I, Komplek Polda Blok D, Nomor 8, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Rehmia Ginting**, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan I, Komplek Polda Blok D, Nomor 8, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irwansyah, S.H. dan Awaluddin Rangkuti, S.Ag, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Law Office Irwansyah, S.H. & Associates yang beralamat di Jalan Badak Lk. I, Kelurahan Bandar Utama, Kecamatan Tebing Tinggi, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, *email* irwansyahsiregar2041@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Sei Rampah pada hari Jumat tanggal 26 Maret 2021 dengan Nomor W2U19.50/Pdt/SK/2021/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **Hendry Dapot Lamsihar Marbun**, bertempat tinggal di Jalan A.R. Hakim Nomor 54 A, Kelurahan Suka Ramai I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **SH. Wesly Pangaribuan**, bertempat tinggal di Jalan Pematang Siantar, Kelurahan Patane III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir, Provinsi Sumatera Utara,

Halaman 1 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Julfan Iskandar, S.H. dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Biro Bantuan Hukum & Advokasi HAM Jurnal Polisi News (BBH&AHJPN), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Sei Rampah pada hari Selasa, tanggal 13 April 2021, dengan Nomor W2U19.64/Pdt/SK/2021/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Sundari Lisna Wati**, bertempat tinggal di Dusun I, Jalan Kancil, Desa Sei Rampah, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Nurchahaya Batu Bara, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Besar Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Tergugat III dan Tergugat IV dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erwinsyah, S.H.I., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Komplek Tasbih II, Blok N Nomor 1, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Sei Rampah pada hari Selasa tanggal 20 April 2021 dengan Nomor W2U19.72/Pdt/SK/2021/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III & IV**;

5. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai**, berkedudukan di Jalan Negara KM 59,8, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini telah memberikan tugas kepada Sabirin, S.H dan kawan-kawan berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor 351/SPH-12.18/IV/2021 tanggal 28 April 2021, dan memberikan kuasa kepada Sabirin, S.H. dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 352/SK4-12.18/IV/2021 tanggal 28 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Sei Rampah pada hari Rabu tanggal 23 Juni 2021, dengan

Halaman 2 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

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

Nomor W2U19.99/Pdt/SK/2021/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

6. **Andi**, bertempat tinggal di Dusun VIII, Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah secara elektronik pada tanggal 26 Maret 2021 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas $\pm 104, M2$ (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor: 270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan - Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun-IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara a-quo) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasoinal Kabupaten Serdang Bedagai (i.c. Turut Tergugat);
2. Bahwa pada sekitar bulan Agustus 2016 Penggugat ada meminjam uang kepada Henry Dapot Lamsihar Marbun (Tergugat-I) sebesar Rp. 50.000.000; (lima puluh juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 atas nama Jonny Hasudungan Pardede (i.c.Penggugat) dengan kesepakatan jikalau tanah Sertifikat Hak Milik No. 1089 akan dititipkan di Kantor Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKn (i.c.Tergugat-IV);
3. Bahwa sebulan kemudian (bulan september) saat Penggugat membayar bunga pinjaman perbulan kepada Tergugat-I sebesar Rp.2.500.000;- (dua juta lima ratus ribu rupiah), dan Tergugat-I berkeinginan untuk membeli tanah dan bangunan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik No.1089 yang

Halaman 3 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



dititipkan di kantor Tergugat-IV kepada Penggugat dengan kesepakatan harga Rp.170.000.000,-(seratus tujuh puluh juta rupiah);

4. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat-I sama ke kantor Tergugat-IV,oleh karena istri Penggugat tidak ikut pada waktu itu,maka ditunda dan seminggu kemudian Tergugat-IV datang ke rumah Penggugat meminta agar istri Penggugat membubuhkan tanda-tangan diatas kertas yang masih di oret-oret dengan pensil,akan tetapi setelah 3 (tiga) hari kedatangan Tergugat-IV kerumah Penggugat untuk tanda tangan istri Penggugat, tiba-tiba Tergugat-I melalui via Hand Phone memberitahukan kepada Penggugat bahwasanya Tergugat-I tidak jadi membeli tanah dan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1089 (i.c.tanah terperkara a-quo) yang dititipkan Penggugat pada kantor Tergugat-IV dengan alasan Tergugat –I belum ada dana;
5. Bahwa oleh karena kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I untuk membayar tanah terperkara a-quo telah dibatalkan sepihak oleh Tergugat-I,maka Penggugat bertanya kepada Tergugat-I : “kapan uang bunga perbulan sebesar 5 % (lima persen) dari dari hutang Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yaitu sebesar Rp.2.500.000,-(Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) diambil“ ,maka Tergugat-I berkata : “Penggugat-lah yang berurusan dengan ibu Nurcahaya Batubara (i.c.Tergugat-IV) karena sama ibu Nurcahaya Batubara semuanya” kata Tergugat-I dan sejak itulah Penggugat hilang kontak dengan Tergugat-I sama sekali hingga saat gugatan ini diajukan;
6. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2017 oleh karena Tergugat-I telah batal untuk memeli tanah terperkara a-quon maka Penggugat ingin melunasi hutang pokok serta bunga 5% (lima) persen perbulannya kepada Tergugat-I dan sekaligus mengambil Sertifikat Hak Milik No.1089 yang dititipkan pada kantor Tergugat-IV, tiba-tiba Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba Penggugat diberikan berupa surat perjanjian pinjaman oleh staff Notaris bernama Ade yang isi dalam surat perjanjian para pihak tertulis Jonny Hasudungan Pardede (i.c.Penggugat) sebagai penerima pinjaman dengan seseorang yang bernama SH. Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II) sebagai pemberi pinjaman sebesar Rp.125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah);- sementara Penggugat sama sekali tidak pernah mengenal dan merasa punya hutang dengan Tergugat-II dan Penggugat juga tidak pernah menanda tangani surat perjanjian tersebut;

Halaman 4 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



7. Bahwa kemudian Penggugat bertanya kepada Tergugat-IV : “siapa itu SH. Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II) buk?, maka Tergugat-IV mengatakan : “bapak punya hutang dengan SH.Wesly Pangaribuan (i.cTergugat-II) sebesar Rp. Rp.125.000.000;-(seratus dua puluh lima juta rupiah), bagaimana mungkin saya punya hutang dengan Tergugat-II sementara saya pun tak kenal dengan Tergugat–II dan darimana tanda tangan Penggugat bisa ada tercantum pada surat perjanjian pinjaman tersebut;
8. Bahwa yang lebih mengherankan Penggugat mendapat informasi ternyata Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara, SH. MKn. (i.c. Tergugat-IV) telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede (i.c.Penggugat) dengan SH.Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II),sementara itu antara Penggugat dengan Tergugat-II tidak pernah sama sekali bertemu, tidak saling mengenal dan tidak pernah melakukan transaksi jual-beli,membuat kesepakatan,membuat perjanjian hutang piutang maupun membuat perikatan jual-beli dengan Jonny Hasudungan Pardede (i.c.Penggugat) atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:1089/Firdaus sebagaimana ternyata pada surat pernyataan tertulis Tergugat-II diatas materai tertanggal 22 Juni 2019;
9. Bahwa dengan demikian maka Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede (i.c. Penggugat) dengan SH.Wesly Pangaribuan (i.c.Tergugat-II) adalah **cacat hukum** serta **tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** yang dijadikan dasar timbulnya Akta Jual-Beli (AJB) No.269/2016 tertanggal 09 Nopember 2016 antara Sundari Lisna Wati (i.c.Tergugat-III) dengan Sundari Lisna Wati (i.c.Tergugat – III) yang secara otomatis juga **cacat hukum** dan **tidak mempunyai kekuatan hukum**;
10. Bahwa sehubungan telah beralih nama Sertifikat Hak Milik No.1089 yang atas nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) ke atas nama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat–II) oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I)) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.269/2016 tertanggal 09-11-2016 yang dibuat oleh Tergugat IV sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka terungkap fakta telah **CACAT HUKUM** dan **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT** yang dikarenakan dasar terbitnya yaitu Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 -10-2016 yang

Halaman 5 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



dibuat Tergugat-IV sebagai NOTARIS juga **CACAT HUKUM** dan **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT**, maka peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari Nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) kepada atas nama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I) juga merupakan proses Peralihan Nama / Balik Nama yang **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN** akibatnya Peralihan Nama / Balik Nama tersebut **CACAT HUKUM** dan **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**;

11. Bahwa rangkaian peristiwa perbuatan Tergugat – III menjual tanah milik Penggugat kepada dirinya sendiri (i.c.Tergugat-III) selaku Pegawai Kantor Tergugat-IV sebagaimana ternyata pada Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) No.269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 yang juga di buat oleh Tergugat-IV yang sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Penggugat maupun Tergugat-II dihadapan Tergugat-IV (sesuai dengan Surat Pengakuan tertulis Tergugat-II) terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat yang telah dialih namakan oleh Badan Pertanahan Nasional (i.c Turut Tergugat-I)) adalah merupakan rangkaian peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigd Daad) yang dilakukan dengan saling kerjasama yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu hilangnya hak kepemilikan terhadap tanah dan rumah milik Penggugat ;
12. Bahwa Penggugat selanjutnya membuat Pengaduan ke Polres Serdang Bedagai sesuai dengan Laporan Nomor:LP/30/II/2018/SU/RES SERGAI tertanggal 02 Februari 2018,namun hasilnya Penggugat diberikan oleh pihak Polres Serdang Bedagai Surat No.B/36.b/V/2019/Reskrim perihal :Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang isinya Laporan Penggugat dihentikan menunggu Rekomendasi Majelis Pengawasan Daerah Notaris KABUPATEN Serdang Bedagai-Kota Tebing Tinggi dan Putusan Majelis Pengawasan Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara;
13. Bahwa dari hasil Rekomendasi Majelis Pengawasan Daerah Notaris KABUPATEN Serdang Bedagai-Kota Tebing Tinggi intinya merekomendasikan kepada Majelis Pengawasan Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara agar Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara ,SH.MKn.untuk

Halaman 6 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



“**PEMBERHENTIAN SEMENTARA**” dan selanjutnya Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara dalam Putusan No.09/MPWN.Provinsi Sumatera Utara/XI/2019 dengan amar Putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Terlapor / Nurcahaya Batubara .SH.MKn. (i.c.Tergugat-IV) Bersalah;
2. Menyatakan bahwa terlapor Saudari Nurcahaya Batubara SH.MKn. sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya kurang bertindak jujur, kurang seksama dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum, melanggar pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana di ubah dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
3. Memberikan sanksi kepada Terlapor berupa peringatan tertulis;
14. Bahwa oleh karena fakta-fakta terungkap perbuatan Tergugat-IV yang telah membuat segala Akta-Akta yang menyangkut terjadinya proses peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.1098 atas nama Penggugat kepada Tergugat-II oleh Turut Tergugat-I tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga menimbulkan hak kepada Tergugat-II telah dapat dikategorikan merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigde Daad) yang dilakukan oleh Tergugat –II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Turut Tergugat-I .
15. Bahwa demikian juga segala Akta Authentik dan Akta berupa Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 -10-2016 Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 -10-2016, Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) No.269/2016 maupun Akta-Akta yang akan timbul di persidangan berikutnya yang seluruhnya berkaitan dengan terbitnya Peralihan Nama/Balik Nama Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I) kepada Tergugat-II maupun Pihak lainnya adalah **CACAT HUKUM** serta **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN** maupun **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**;
16. Bahwa demikian juga seluruh rangkaian **perbuatan/perolehan hak/pengalihan hak/peralihan nama/balik nama** terhadap Sertifikat Hak

Halaman 7 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Milik No.1089 semula atas nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) kepada SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) adalah merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (On Reccht Matiegd Daad) yang dilakukan oleh Tergugat-IV, oleh karena dalam hal Turut Tergugat memproses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik NO.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat-I) terbukti dan tak terbantahkan lagi telah bertentangan dengan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelas dan nyata dengan sendirinya secara mutatis-mutandis proses Peralihan Nama/Balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari Nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat) kepada atas nama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) serta seluruh pembuatan Akta-Akta yang menyangkut proses terjadinya peralihan nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 adalah **CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM** serta **TIDAK MEMPUNYAI PEMBUKTIAN** persidangan perkara a-quo;
18. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat-I,Tergugat-II,Tergugat-III,Tergugat-IV dan Turut Tergugat-I dengan cara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No.1089 yang dilakukan secara bersama-sama (adanya persekongkolan) untuk mengalih nama/membalik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari nama Penggugat kepada nama Tergugat-II **nyata-nyata telah menimbulkan kerugian materiel maupun kerugian moril** terhadap Penggugat yang apabila di rinci adalah sebagai berikut:
 - i. Kerugian Materil :
 - (1) Hilangnya hak subjektif Penggugat akibat perbuatan Tergugat-I Tergugat-II dan Tergugat-III Tergugat-IV dan Turut Tergugat –I yang secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat terjadinya proses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 yaitu:
 - a) Sertifikat Hak Milik No.1089 dan bangunan rumah diatasnya milik Penggugat seharga Rp.170,000.00;-
 - b) Terhalangnya Penggugat untuk menyewakan rumah yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat dari tahun 20017 s/d saat ini (3.tahun) yang pertahun (a) uang



sewa sebesar Rp.15.000.000;- (Lima Belas Juta Rupiah);-
menjadi Rp. 45.000.000;-

- (2) Hilangnya konsentrasi Penggugat menjalankan tugas sebagai anggota POLRI selama dan perkara ini timbul sejak Maret 2019 Juli 2019 s/d Februari 2021 diperkirakan onkos kesana kemari meminta keadilan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Sumatera Utara Ke Polres Serdang Bedagai diperkirakan mencapai Rp. 5.000.000;-
- (3) Menggunakan Jasa Kepengacaraan dalam mengajukan gugatan perkara a-quo mencapai Rp. 20.000.000;-

Jumlah Total; Rp. 240.000.000;

ii. Kerugian Moril :

- Sehubungan dengan adanya permasalahan ini hilangnya hak subjektif (peralihan nama yang tidak sesuai prosedur hukum) terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat) yang di atasnya berdiri rumah rumah, apalagi Penggugat sebagai anggota POLRI merasa status, kedudukan, harkat dan martabat Penggugat jatuh ditengah-tengah masyarakat yang dlm hal ini tidak dapat dinilai dengan materi, namun sebagai pengganti diperkirakan mencapai Rp.100.000.000
19. Bahwa sehubungan adanya indikasi Tergugat-II saat ini ingin menguasai rumah dengan cara melaporkan Penggugat ke Pihak Polres Serdang Bedagai dengan tuduhan Penggugat telah menyewakan rumah diatas tanah a-quo serta belakangan diketahui jikalau Tergugat-II telah menyewakan rumah di atas tanah a-quo kepada saudara ANDI (i.c Turut Tergugat –II) dengan tujuan agar Penggugat tidak dapat menguasai rumah diatas tanah a-quo;
 20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat-II yang telah menyewakan rumah di atas a-quo kepada Turut Tergugat-II, Tergugat-III yang telah menjual tanah terperkara a-quo milik Penggugat dan Tergugat IV yang telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli (APD-JB) sekaligus juga membuat Akta Jual-Beli (AJB), maka sangat beralasan hukum jikalau dikenakan Uang Paksa (Dwang soom) sebesar Rp.500.000,-(Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap harinya bilamana Para Tergugat tidak mematuhi Amar Putusan Pengadilan ini ;



21. Bahwa untuk tidak hampanya serta sia-sianya gugatan Peggugat di belakang hari (gugatan illusionir), mengingat Sertifikat Hak Milik No.1089 telah di alihkan ke atas nama Tergugat-II ,maka ada kekhawatiran jikalau Tergugat- II,Tergugat III dan Tergugat-IV kembali bekerjasama mengalihkan tanah Sertifikat Hak milik N0.1089 tersebut kepada Pihak lain (menghilangkan pertanggung jawaban hukum),maka mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan SITA **CONSERVATOIR BESLAAG** terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 semula a.n. : **Peggugat sekarang Tergugat-II** yang di alih namakan/dibalik namakan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (Turut Tergugat-I) dinyatakan **SAH dan BER HARGA**;
22. Bahwa mengingat Gugatan ini di dasarkan atas bukti-bukti dan fakta hukum yang kuat dan benar menurut hukum,maka sangat relevan apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu,meskipun ada Bantahan/Verzet,Banding dan Kasasi dari Pihak Para Tergugat (**UIT VOORBAAR BIJ VOORRAAD**);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta yang dikemukakan oleh Peggugat diatas mohon Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah melalui Majelis Hakim Yang mulia menetapkan suatu Hari Sidang (PHS) yang ditentukan untuk itu dan memanggil Para Pihak yang berperkara untuk hadir dalam majelis persidangan kemudian selanjutnya memberikan amar putusan sebagai berikut

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **SAH dan BERHARGA** Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Objek Perkara a-quo berupa sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya seluas $\pm 104 \text{ m}^2$ sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1089' atas nama Peggugat yang telah di alih nama ke nama Tergugat-II;
3. Menyatakan secara Hukum :
 - 3.1 Perbuatan Tergugat-III yang telah menjual tanah milik Peggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1089 kepada Tergugat-II;
 - 3.2 Perbuatan Tergugat-II yang memperoleh hak dari Tergugat-III dan selama ini menghalang-halangi Peggugat untuk menguasai tanah a-quo;



- 3.3 Perbuatan Tergugat-IV telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli (APD-BJ) No.79 tanggal 21 Oktober 2016 dan Akta Jual Beli No.269 serta Akta-Akta yang berkaitan dan menyangkut proses Peralihan/balik nama Sertifikat No.1089;
- 3.4 Perbuatan Turut Tergugat -I yang telah melakukan peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat-II;
- 3.5 Perbuatan Turut Tergugat –II yang telah menyewa objek perkara dari Tergugat -II
adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigde Daad);
4. Menyatakan demi hukum Peralihan Nama terhadap Sertifikat No.1089 sebagaimana Reg. No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat -I) dari atas nama Penggugat kepada Tergugat-II berdasarkan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli (APD-BJ) No.79 tanggal 21 Oktober 2016 dan Akta Jual Beli No.269 tertanggal 09 Nopember 2016 dan akta-akta lainya yang menyangkut secara langsung maupun tidak langsung pada proses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 sesuai dengan di nyatakan :
TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;
5. Menyatakan demi hukum segala Akta Authentik ataupun Akta-Aka jual beli yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV yang menyangkut proses peralihan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No.1089 kepada Tergugat –II maupun lainnya yang saat ini ada maupun yang sengaja ditimbulkan oleh Tergugat-IV dinyatakan : **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;**
6. Menyatakan demi hukum peralihan/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat -I) dari Penggugat dengan Tergugat-II **TIDAK MEMPUNYAI AKIBAT HUKUM (BUITTEN EFFECT STELLEN) atau TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;**
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat -I dan Tergugat-IV serta pihak yang terkait dalam proses terjadinya peralihan nama/balik nama terhadap

Halaman 11 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat) **mencabut dan menghapus** Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 dari buku Register yang diperuntukkan untuk itu;

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat -I dan Tergugat-IV serta pihak yang terkait dalam proses terjadilah peralihan nama/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 sebagaimana Reg.No.5063/2016 tertanggal 21-11-2016 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (i.c.Turut Tergugat) **untuk dapat mentaati, menuruti dan mematuhi Putusan Perkara a-quo;**
9. Memerintahkan dan menghukum Tergugat-II untuk mengembalikan objek perkara berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusuin -IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara kepada penggugat tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun.
10. Memerintahkan dan menghukum Tergugat-IV dan Turut Tergugat -I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.1089 dari a.n. bernama SH.WESLY PANGARIBUAN (i.c.Tergugat-II) kepada atas nama JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (i.c.Penggugat);
11. Menghukum Tergugat-I,Tergugat-II,Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk membayar uang kerugian materil dan moril sebesar Rp.340.000.000;- (Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);-kepada Penggugat secara tanggung renteng serta dengan seketika dan sekaligus saat putusan perkara a-quo berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet,Banding dan Kasasi;
13. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat-I,Tergugat-II Tergugat -III dan Tergugat-IV ;

SUBSIDEIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I tidak hadir dan tidak menunjuk kuasanya

Halaman 12 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



untuk hadir di persidangan, Tergugat II hadir kuasanya, Tergugat III & IV hadir kuasanya, Turut Tergugat I hadir kuasanya dan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak menunjuk kuasanya untuk hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Iskandar Dzulfornain, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa Tergugat I, Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak menunjuk kuasanya menghadap di persidangan, sehingga persidangan secara elektronik tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah dibacakan isi gugatan Para Penggugat, pada agenda sidang pembacaan gugatan, Para Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut:

1. TENTANG TAHUN PEMBUATAN SURAT KUASA PADA HALAMAN 1

SEBELUMNYA

Keduanya selaku Advokat – advokat / Penasihat Hukum / Penasihat Hukum /Konsultan Hukum - Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Advokat **LAW OFFICE IRWANSYAH,SH & ASSOCITES**,beralamat di Jalan Badak Lk.I Kelurahan Bandar Utama Kecamatan Tebing Tinggi Kota,Kota Tebing Tinggi yang dalam hal ini memilih domisili hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Februari 2019 (cofy Surat Kuasa Khusus terdaftar/terlampir) bertindak dan untuk atas nama

DIPERBAIKI MENJADI

Keduanya selaku Advokat – advokat / Penasihat Hukum / Penasihat Hukum /Konsultan Hukum - Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Advokat **LAW OFFICE IRWANSYAH,SH & ASSOCITES**,beralamat di Jalan Badak Lk.I Kelurahan Bandar Utama Kecamatan Tebing Tinggi Kota,Kota Tebing Tinggi yang dalam hal ini memilih domisili hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Februari **2021** (cofy Surat Kuasa Khusus terdaftar/terlampir) bertindak dan untuk atas nama.



2. TENTANG ALAMAT TURUT TERGUGAT II PADA HALAMAN 2 ANGKA 6 SEBELUMNYA

Nama : **ANDI**, umur ± 37 tahun, pekerjaan: Wiraswata alamat Jalan Negara Dusun –IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT- II**

DIPERBAIKI MENJADI

Nama : **ANDI**, umur ± 37 tahun, pekerjaan: Wiraswata alamat Jalan Negara Dusun –**VIII** Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT- II**

3. TENTANG POSITA PADA HALAMAN 2 ANGKA 1 SEBELUMNYA

Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas ± 104, M2 (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor:270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun –IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara a-quo) yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasoinal Kabupaten Serdang Bedagai (i.c. TURUT TERGUGAT);

DIPERBAIKI MENJADI

Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas ± 104, M2 (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor:270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun –**VIII** Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara a-quo) yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasoinal Kabupaten Serdang Bedagai (i.c. TURUT TERGUGAT- I);

4. TENTANG PETITUM HALAMAN 8 ANGKA 9 SEBELUMNYA

Memerintahkan dan menghukum Tergugat-II untuk mengembalikan objek perkara berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusuin -IX Desa Firdaus Kecamatan Sei



Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara kepada penggugat tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun.

DIPERBAIKI MENJADI

Memerintahkan dan menghukum Tergugat-II untuk mengembalikan objek perkara berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak Jalan Medan -Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun -VIII Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara kepada penggugat tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. **Tentang Kewenangan Absolut**
 - Bahwa PENGGUGAT didalam uraian Yuridis pada halaman 4 point 10 menyatakan bahawa telah beralih nama Sertifikat Hak milik No. 1089 yang atas nama JOHNY HASUDUNGAN PARDEDE ke atas nama SH. WESLY PANGARIBUAN oleh Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdangdst ;
 - Bahwa PENGGUGAT dalam Petitumnya menyatakan, demi hukum Peralihan nama terhadap SERTIPIKAT No. 1089, sebagaimana Reg No. 5063/2016 tertanggal 21-11-2013 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai dari atas nama PENGGUGAT kepada TERGUGAT II berdasarkan Akta Pengikat Diri untuk Jual –Beli (APD-BJ) No. 70 tanggal 21 Oktober 2016 dan Akata Jual Beli No. 279 tanggal 09 Nopember 2016..... dst ;
 - Bahwa setelah mencermati Posita maupun Petitum PENGGUGAT secara nyata dan tegas memprmasalahan Peralihan Nama pemegang Hak atas Sertifikat No. 1089, yang merupakan Keputusan Pejabat/ Badan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Ketentuan pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009;

Halaman 15 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



- Bahwa dengan demikian secara Yuridis, PENGGUGAT, seharusnya melakukan Gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara atas Keputusan Pejabat/ Badan Tata Usaha Negara;

3. Tentang PENGGUGAT Tidak mempunyai Kedudukan/ Kepentingan Hukum (Legal Standing)

- Bahwa PENGGUGAT pada sekitar bulan AGUSTUS 2016, ada meminjam Uang kepada HENRY DAPOT LAMSIAR MARBUN (Tergugat- I) dengan jaminan Sertipikat hak Milik Nomor. 1089 tertanggal 28 Desember 2009 , dengan kesepakatan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1089 dititipkan di Kantor Notarais/PPAT . NURCAHAYA BATUBARA,SH.MKn (Ic. Tergugat IV) sebagai Jaminan. Dimana PENGGUGAT tidak melakukan kewajibannya atau WANPRESTASI.
- Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya pada halaman 4 point 11 dan 12 dengan jelas PENGGUGAT menyatakan bahwa Rangkaian peristiwa TERGUGAT –III menjual tanah milik PENGGUGAT kepada dirinya sendiri (ic. Tergugat –III) selaku Pegawai Kantor Tergugat – IV, sebagaimana ternyata pada Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) No. 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat –IV yang sama sekali tidak pernah dilakukan PENGGUGAT terhadap Sertipikat No. 1089..... Dst ;
- Bahwa PENGGUGAT selanjutnya membuat Pengaduan ke Polres Serdang Bedagai sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP/20/II/2013/SU/Res Sergai, tertanggal 02 Pebruari 2018, Namun hasilnya PENGGUGAT diberikan oleh Polres Serdang Bedagai Surat Nomor. B/36.b/V/2019/Reskrim perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang isinya Laporan Pengaduan PENGGUGAT, dihentikan Penyidikannya ;
- Dengan demikian seharusnya PENGGUGAT melakukan perlawanan atas Penghentian Penyidikan yang dilakukan Penyidik Polres Serdang Bedagai melalui Pra Peradilan tentang Penghentian Penyidikan sebagaimana diatur dalam pasal 77 dan 79 KUHAP.
- Dengan demikian dalam perkara A quo, TERGUGAT tidak mempunyai Kapasitas dan Kualitas Hukum dalam mengajukan Gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan bidang Tanah yang telah terjadi Peralihan Hak dari PENGGUGAT kepada

Halaman 16 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



TERGUGAT II (SH. WESLY PANGARIBUAN). Peralihan hak sudah sesuai dengan Ketentuan dan Perundang- undangan yang dilakukan oleh TERGUGAT –IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan TERGUGAT-II adalah Pembeli yang beritikad Baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang ;

- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas TERGUGAT II menhunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. N442.K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain : “ Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima “
4. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELS)**

- Bahwa PENGGUGAT di dalam uraian pendalilan yuridis Surat Gugatannya seperti yang tersebut pada : Halaman : 5, Point : 14 ada menyatakan tertulis : “Bahwa oleh fakta-fakta terungkap perbuatan Tergugat IV yang telah membuat akta-akta yang menyangkut terjadinya proses peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.1098 atas nama Penggugat kepada Tergugat-II oleh Turut tergugat-I tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga menimbulkan Hak kepada Tergugat II telah dapat dikategorikan merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matigde Daad) yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I” . ;
- Bahwa uraian pendalilan yuridis pada Positum di dalam Surat Gugatan PENGGUGAT seperti tertulis di atas, adalah hanya merupakan:
 - Sebuah Paparan (deskripsi) yang berisi rangkaian uraian Persangkaan Persangkaan (vermoedens) Subjektif dari PENGGUGAT berdasarkan pada kenyataan – kenyataan (fetelijkvermoendes, praesumtionones facti) yang direkayasa oleh PENGGUGAT;
 - Sebuah Gugatan yang tidak memiliki uraian dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum sebagai kualitas materil (rechtgronden) dari uraian pendalilan yuridisnya, yang dapat membuktikan adanya sebuah hubungan hukum (rechts

Halaman 17 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



betrekking) yang menjadi dasar yuridis dari pada sebuah tuntutan;

- Sehingga Surat Gugatan PENGGUGAT terang dan jelas menjadi TIDAK memenuhi syarat formal atau masih mengandung cacat formal. Bahwa cacat formal yang dimaksud disebabkan PENGGUGAT di dalam Surat Gugatannya tidak menuliskan uraian pendalilan yuridis yang menerangkan adanya Hubungan Logis antara Keterangan Utama (premis mayor) yang berisi pemaparan tentang kronologis terjadinya Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem), dengan Keterangan Kesimpulan (konklusi) di dalam Positum (fundamentum petendi), sebagai SEBAB – SEBAB yang mendasari (causa casus) sebuah TUNTUTAN HAK yang mengandung sengketa (gugatan) yang telah diajukan ke pengadilan a quo ;
- Hubungan Logis dimaksud disini adalah hubungan yang dapat menggambarkan adanya perbuatan yang menciptakan Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum, yang mengandung dan menerangkan Fakta dan Realita Hukum adanya Pihak dirugikan in casu a quo, sebagai sebuah akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut, dengan berdasarkan pada hasil Analisis Yuridis dari adanya Korelasi Hubungan Hukum terhadap penerapan suatu norma hukum dengan perkara yang sedang digugat oleh PENGGUGAT (deduksi argumentasi);
- Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. 1985: 35, yang menyatakan: “Fundamentum petendi atau dasar tuntutan terdiri dari 2 (Dua) bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian - kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya, atau uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara. Sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan, dst”
- Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pendalilan yuridis di atas, semestinya PENGGUGAT di dalam uraian pendalilan yuridis pada Positum atau Fundamentum Petendinya di dalam Materi Surat Gugatannya, harus disertai dengan:

Halaman 18 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



- a. Penerapan suatu norma hukum yang dijadikan sebagai Kualitas Materil (rechtgronden) yang mengatur dan menjelaskan tentang kriteria – kriteria atau unsur – unsur apa yang dapat dikualifikasikan sebagai sebuah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara, terhadap Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgronden) yang dialami oleh PENGGUGAT (deduksi argumentasi). Yang merupakan SEBAB – SEBAB (causa casus) yang mendasari TUNTUTAN HAK yang mengandung sengketa a quo;
- b. Selanjutnya dilakukan Analisis Yuridis dari Hubungan Hukum terhadap Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgronden) yang dialami oleh PENGGUGAT, dengan dikorelasikan kepada unsur – unsur dari Dasar Hukum sebagai Kualitas materil (rechtgronden) yang bersumber dari Hukum Perdata Positif, yang mengatur tentang kriteria - kreteria dari Perbuatan hukum yang terqualifikasi sebagai sebuah Perbuatan Melawan Hukum (i.c. Pasal 1365 KUHPerdara) Sehingga PENGGUGAT dalam uraian pendalilan yuridis pada Potitum Surat Gugatannya, dapat membuktikan dan membenarkan secara terang benderang adanya hubungan antara Pihak yang dirugikan, sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut berdasarkan dari hasil Analisis Yuridis Korelasi Hubungan Hukum;
 - Bahwa berdasarkan uraian pendalilan yuridis di atas, semestinya PENGGUGAT dalam Persangkaan - Persangkaan (vermoedens) pada uraian pendalilan yuridis di dalam materi Surat Gugatannya, khususnya pada bagian Positum atau Fundamentum petendi harus dapat Membuktikan, kalau Perkara atau Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgronden) yang terjadi, memang telah sempurna memenuhi semua unsur - unsur dari Dasar Hukum yang dijadikan sebagai Kualitas Materil (rechtgronden) yang mengatur tentang kriteria – kriteria Perbuatan – Perbuatan mana yang terqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (i.c. Pasal 1365 KUHPerdara). Yang merupakan dasar dari materi Tuntutan (petitum) di dalam Surat Gugatan PENGGUGAT;
 - Bahwa Pembuktian yang dimaksud adalah dengan melakukan Analisis Yuridis Korelasi Hubungan Hukum, dengan cara

Halaman 19 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



menguraikan semua unsur - unsur dari Kualitas Materil (rechtgronden), yaitu pasal - pasal yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum (i.c. Pasal 1365 KUHPerdara), dikorelasikan dengan Keadaan Hukum, dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang dialami oleh PENGGUGAT. Sehingga dapat ditemukan adanya sebuah hubungan kausal (causaal verband), tentang adanya Pihak Yang dirugikan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

- Sehingga dapat terbukti nyata, kalau Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang terjadi atau dialami oleh PENGGUGAT dan Persangkaan - Persangkaan (vermoedens) yang didalilkan dalam Positum Surat Gugatan PENGGUGAT, nyata dan jelas telah sempurna memenuhi salah satu atau keseluruhan dari unsur - unsur pasal yang mengatur Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) ;
- Sehingga Persangkaan - Persangkaan (vermoedens) PENGGUGAT yang terdapat pada uraian pendalilan yuridis di dalam Positum atau Fendamentum petendi Surat Gugatannya, telah sempurna dan dibenarkan dengan berdasarkan pada ketentuan Hukum (wettelijke rechts vermoendes, praesumptiones juris) ;
- Bahwa kemudian Undang - undanglah yang menentukan dan menilai apakah Keadaan Hukum dan Peristiwa Hukum (fetelijkerechtgrondem) yang terjadi atau yang disengketakan oleh Penggugat telah sempurna terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau tidak? (Dr. H.P. Panggabean, S.H., M.S. 2014 : 60);
- Bahwa pendapat serupa juga disampaikan oleh M. Yahyah Harahap, S.H. 2015: 58, menyatakan Positum atau Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, apabila memuat 2 (dua) unsur, yakni :
 1. Dasar Hukum (rechtelijke grond) yang memuat dan menjelaskan mengenai hubungan hukum antara;
 2. Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan Antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;
 3. Dasar Fakta (fetelijke grond) yang memuat dan menjelaskan pernyataan mengenai:

Halaman 20 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



- a. Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat;
 - b. Atau penjelasan fakta – fakta yang berlangsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat;
- Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dari cacat obscur libels, adalah surat gugatan yang jelas dan sekaligus memuat penjelasan atau penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (fctelijke grond) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud;
 - Selanjutnya M. Yahyah Harahap, S.H. 2015 : 449, menyatakan Posita atau Fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgronden) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum (rechtgronden) jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar faktanya (fctelijkerechtgronden). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) ;
 - Uraian pendalilan yuridis di atas, dibenarkan dan ditegaskan kembali dengan berdasarkan pada Kualitas Materil (rechtgronden) yang bersumber dari Yurisprudensi Tetap MARI, yakni :
 - a. Putusan MARI Reg. No : 239 K/Sip/1986, menyatakan :
"Suatu Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak";
 - b. Putusan MARI Reg. No : 565 K/Sip/1973, tanggal : 21 Agustus 1979, menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, gugatan tidak sempurna";Bahwa oleh karena keseluruhan uraian pendalilan yuridis di atas, dan dikarenakan Persangkaan – Persangkaan (vermoedens) PENGGUGAT dalam uraian pendalilan yuridis, yang terdapat pada Positum atau Fundamentum petendi Gugatannya, adalah :
 - a. Persangkaan – Persangkaan (vermoedens) yang Subjektif ;

Halaman 21 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



- b. Tidak memiliki Dasar Hukum (wettelijke rechts vermoendes, praesumptiones juris), sebagai Kualitas Materil (rechtgronden) ;
- c. Hanya berdasarkan kenyataan (fetelijkvermoendes, praesumptiones facti) dari peristiwa hukum yang direkayasa;
- d. Tidak melalui Prosedur Beracara atau Hukum Acara ;
- e. Tidak disertai dengan Penerapan suatu Norma Hukum atau KualitasMateril yang bersumber dari Hukum dan Undang - Undang Perdata Positif, sebagai Dasar hukum dari Gugatannya (deduksi argumentasi);
- f. Tidak disertai Analisis yuridis untuk menemukan adanya hubungan kausalnya (causaal verband) adanya Pihak yang dirugikan akibat Perbuatan Melawan Hukum;

Maka dengan demikian berdasarkan keseluruhan uraian pendalilan yuridis di atas, maka materi Surat Gugatan PENGGUGAT telah terkualifikasi sebagai Gugatan yang Kabur (obscuur libels) dan mengandung Kekurangan atau Cacat Formal;

5. TENTANG OBJEK PERKARA IN CASU A QUO

- Bahwa PENGGUGAT mendalilkan di dalam materi Positum Surat Gugatannya, pada Halaman 2, Point 1, sebagai berikut : “Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas \pm 104 M2 (Seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak milik No. 1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur : 270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak jalan Medan-Tebing Tinggi/jalan Negara Dusun-IX desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (Obejek Perkara a-quo) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai (i.c Turut Tergugat);

6. ANALISIS YURIDIS OBJEK PERKARA

Bahwa uraian pendalilan yuridis yang dituliskan oleh PENGGUGAT di dalam Surat Gugatannya seperti tersebut di atas, adalah membingungkan dan tidak dengan tegas serta terang benderang menuliskan:

1. Tidak menjelaskan batas- batas tanah tersebut ;
2. Berapa ukuran – ukuran panjang dari tiap – tiap sisi Bidang Tanah perkara yang berbatasan dengan para sepadannya;

Bahwa dengan demikian terang benderang memberikan sebuah pengetahuan kalau Bidang Tanah perkara dimaksud sama sekali

Halaman 22 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



tidak lengkap, tidak jelas, dan kabur tentang ukurannya, sehingga Bidang Tanah Terperkara yang dituliskan oleh PENGGUGAT, terkualifikasi sebagai uraian pendalilan yuridis yang Eror in Objektio; Uraian pendalilan yuridis di atas, dibenarkan dengan adanya Kualitas Materil yang bersumber dari Hukum Perdata Positif, yaitu:

- a. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI Reg. No. 1149/K/Sip/1975, Tanggal 17 April 1969, yaitu: "Karena dalam Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas – batas dan ukuran tanah sengketa, Gugatan tidak dapat diterima". (Yurisprudensi Indonesia 1978 – II, Hal : 220)". ;
- b. Yurisprudensi Tetap Putusan MARI, tanggal 17 April 1979, Reg. No. 1149 K/Sip/1975, jo MARI Reg No. 1319 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, bahwa, "Oleh karena Objek dalam Perkara ini tidak jelas menyebutkan dalam Gugatan Penggugat-Penggugat, maka Gugatan Penggugat – Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima".

II. TENTANG POKOK PERKARA

A. DALAM KOMPENSI

Bahwa segala hal - hal yang telah diuraikan atau didalilkan oleh TERGUGAT II di dalam uraian pendalilan yuridis Eksepsinya seperti tertulis di atas, tidak akan diulangi lagi pada uraian pendalilan yuridis dalam Pokok Perkara dan secara mutatis mutandis dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan materi Jawaban dari Pokok Perkara (ver weer ten principale);

Bahwa TERGUGAT II membantah dan menolak dengan tegas seluruh uraian pendalilan yuridis dari materi Surat Gugatan PENGGUGAT, tanggal 25 Maret 2021. Yang telah diajukan dalam Persidangan Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, dengan Daftar Regrestrasi Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2021/PN-Srh, kecuali terhadap hal - hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT di dalam Jawaban (verweer) a quo;

1. TENTANG KUALITAS POSITA PENGGUGAT IN CASU A QUO

- Bahwa PENGGUGAT mendalilkan di dalam uraian pendalilan pada materi Surat Gugatannya, pada halaman 3 poin 6 ada menyatakan " bahwa pada sekitar bulan Maret 2017 oleh karena Tergugat-I telah batal membeli tanah terperkara a quo maka Penggugat ingin melunasi hutang pokok serta bunga 5% (lima persen) perbulannya kepada Tergugat-I dan sekaligus mengambil Sertifikat Hak Milik No.

Halaman 23 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



1089 yang dititipkan pada kantor Tergugat IV, tiba-tiba Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba Penggugat diberikan surat Perjanjian Pinjaman oleh staff Notaris bernama ADE yang isi dalam surat Perjanjian para pihak tertulis JONNY HASUDUNGAN PARDEDE (ic. Penggugat) sebagai penerima pinjaman dengan seorang yang bernama SH. WESLY PANGARIBUAN (ic. Tergugat II) sebagai pemberi pinjaman sebesar Rp. 125.000.000; (seratus dua puluh lima juta rupiah), sementara Penggugat sama sekali tidak pernah mengenal dan merasa punya hutang dengan Tergugat lidan Penggugat juga tidak pernah menandatangani surat tersebut.” Dan pada poin 7 yang menyatakan “ Bahwa kemudian Penggugat bertanya kepada Tergugat IV “siapa itu SH. WESLY PANGARIBUAN (ic. Tergugat II) buk?”, maka Tergugat IV mengatakan : “bapak punya hutang dengan SH.WESLY PANGARIBUAN (ic. Tergugat II) sebesar Rp. 125.000.000; (seratus dua puluh lima juta rupiah).” Bagaimana mungkin saya punya hutang dengan Tergugat II sementara saya pun tak kenal dengan Tergugat-II dan darimana tanda tangan Penggugat bisa ada tercantum pada Surat Perjanjian Pinjaman tersebut”

- Bahwa dalam hal ini Penggugat hanya membuat karangan belaka karena tidak membuat dengan secara jelas surat perjanjian Pinjaman , kapan dan dimana Perjanjian itu dibuat, karena Tergugat –II tidak melakukan Perjanjian Pinjaman tetapi melakukan jual beli dengan Itikad baik;
- Bahwa dalam hal ini Tergugat II memperoleh Sebidang tanah dan satu bangunan diatasnya diperoleh dari Jual-beli yang sah, Tergugat adalah Pembeli dengan Itikad baik yang wajib dilindungi hukum berdasarkan Akta Jual-Beli No. 269/2016 tertanggal, 9 November 2016;
- Bahwa dalam dalil Gugatanya pada halaman 4 Poin 10 menyatakan bahwa Akta Jual-Beli No. 269/2016 , yang dibuat Tergugat IV sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peralihan nama / Balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1089 dari Jonny Hasudungan Pardede kepada SH. Wesly Pangaribuan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa terhadap dalil tersebut diatas, dalil Penggugat hanya karangan tak memiliki dasar hukum yang jelas, karena Akta Jual-

Halaman 24 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Beli No. 216/2016 dan Peralihan Hak, Nama yang Berhak dan Pemegang Hak atas Sertifikat Hak Milik No.1089 , menjadi atas nama SH.Wesly Pangaribuan adalah merupakan Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat / Badan Tata Usaha Negara, oleh karena itu tidak bisa di nyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum jikalau belum dibatalkan oleh Keputusan dari Peradilan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

- Bahwa dengan demikian secara jelas dalil dari penggugat tidak jelas dan patut tidak diterima atau setidak-tidaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 18/Pdt.G/2021/PN.Srh;

2. **TENTANG TENTANG PERMOHONAN SITA IN CASU A QUO**

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan di dalam uraian pendalilan yuridis pada materi Surat Gugatannya, baik dalam Positanya pada Halaman 6, Point 21 dan Petitumnya pada Halaman 7, Point 2 dinyatakan tertulis kalau PENGGUGAT memohon Sita Revendicatoire terhadap Objek Perkara;

Bahwa berdasarkan Ilmu Hukum dan Sumber Hukum Perdata Posiitif serta Acaranya, Sita Revendicatoire adalah Sita Barang Bergerak milik seorang atau Pihak PENGGUGAT yang sedang di dalam penguasaan TERGUGAT atau Pihak III (ketiga), sebagaimana diatur di dalam Pasal 226, ayat (1) HIR Pasal 714 Rv, dinyatakan tertulis :

- a. Objek sengketa adalah barang bergerak;
- b. Pemohon adalah pemilik barang;
- c. Barang berada di bawah penguasaan tergugat tanpa hak berdasar jual beli maupun pinjam;
- d. Menyebut dengan seksama barang yang hendak disita;

Bahwa dengan demikian, maka tidak patut dan tidak beralasan hukum kalau in casu a quo PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim Ex officio untuk ditetapkan Sita Revendicatoire terhadap Objek Perkara, sebab Objek Perkara adalah Bidang Tanah, yang menurut klasifikasi tentang barang adalah terqualifikasi sebagai Barang Tidak Bergerak dan bertentangan dengan pasal 227 HIR/261 RBG, oleh sebab itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakimn Yth untuk menolak dan mengesampingkan permohonan Sita jaminan (Sita Revendicatoire) ;

3. **TENTANG TUNTUTAN GANTI KERUGIAN IN CASU A QUO**

Halaman 25 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Bahwa **PENGGUGAT** mendalilkan di dalam uraian pendalilan yuridis pada materi Surat Gugatannya, baik dalam Positanya pada Halaman 5, Point 18 dan Petitumnya pada Halaman 8, Point 11 dinyatakan tertulis kalau **PENGGUGAT** memohon tuntutan Ganti Kerugian;

Bahwa adalah sebuah Petitum yang tidak berdasarkan ketentuan Ilmu Hukum dan Kualitas Materil, kalau in casu a quo **PENGGUGAT** menuntut Ganti Kerugian. Hal ini dikarenakan in casu a quo **PENGGUGAT** sama sekali bukanlah Pemilik yang SAH berdasarkan hukum atas Bidang Tanah Terperkara. Dan dikarenakan bukan pemilik yang SAH berdasarkan hukum atas Bidang Tanah Terperkara, maka secara mutatis mutandis **PENGGUGAT** tidak ada dirugikan secara materil dan immaterial;

Bahwa selain itu **PENGGUGAT** tidak ada merincikan bentuk – bentuk kerugian materil dan immaterial dari adanya Perkara Perdata ini sebagai akibat langsung yang ditimbulkan oleh **TERGUGAT II**. Sehingga sangat patut dan beralasan hukum kalau tuntutan Ganti Kerugian tersebut dinyatakan dalam hukum tidak memiliki dasar dan alasan yuridis, sehingga tidak dapat diterima keberadaanya, apalagi untuk dikabulkan;

4. TENTANG TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAD)

Bahwa Tuntutan **PENGGUGAT** yang menyatakan kalau Putusan in casu a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), sebagaimana dalil Penggugat dalam halaman 7 poin 22 serta yang dimohonkan oleh **PENGGUGAT** di dalam Petitumnya dalam halaman 8 poin 12 haruslah ditolak demi hukum karena bertentangan dan tidak sesuai (actinomi) dengan Kualitas Materil sebagai berikut:

- a. SEMARI No. 13 / 1964, tertanggal 10 Juli 1964;
SEMARI ini mempertegas dan memperingatkan kembali intruksi MARI No.348 K/5216/M, tanggal: 13 Februari 1950, yakni :
 - Agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) ;
 - Bahkan sedapat mungkin jangan mengabulkannya, meskipun memenuhi syarat ;
 - Namun apabila sempat dikabulkan, hendaknya putusan itu jangan dilaksanakan atau ditunda pelaksanaannya sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicate) ;

Halaman 26 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



- b. SEMA RI No. 5 / 1969, tertanggal 2 Juni 1969 ;
Isi pokok SEMA ini, sama dengan No. 13 / 1964, tertanggal 10 Juli 1964, dengan tambahan penggarisan :
 - Pelaksanaan atas putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, perlu meminta persetujuan,
 - Yang bertindak memberi persetujuan, MA menyerahkan atau mendelegasikan kepada Pengadilan Tinggi ;
- c. SEMARI No. 03/1971, tertanggal 17 Mei 1971 ;
SEMA ini merupakan lanjutan dari yang terdahulu, yang berisi keprihatinan atas sikap para hakim yang tidak mengindahkan syarat – syarat yang digariskan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg dalam mengabulkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, oleh karena itu SEMA ini mempertegas lagi syarat – syarat itu untuk ditaati ;
- d. SEMA RI No. 06 / 1975, tertanggal 1 Desember 1975 ;
Dalam SEMA ini terdapat penggarisan yang lebih tegas antara lain sebagai berikut:
 - Kewenangan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu berdasar Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg adalah bersifat diskresioner, bukan imperative sifatnya;
 - Oleh karena itu para hakim tidak menjatuhkan putusan yang demikian meskipun terpenuhi syarat – syarat yang digariskan pasal – pasal dimaksud;
 - Dalam hal yang sangat eksepsional dapat dikabulkan dengan syarat:
 1. Apabila ada conserveoir beslag yang harga barang yang disita tidak mencukupi menutupi jumlah gugatan;
 2. Meminta jaminan kepada pemohon eksekusi yang seimbang nilainya;
 - Pada saat diucapkan putusan sudah selesai;
 - Dalam tempo 2 minggu setelah diucapkan salinan putusan dikirimkan kepada PT untuk meminta persetujuan eksekusi;
- e. SEMARI No. 03/1978, tertanggal 1 April 1978.
SEMARI ini mengingatkan kembali SEMA yang telah diterbitkan sebelumnya, tetapi sekaligus juga berisi penegasan dan penjelasan, yang terpenting diantaranya



- a. Menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun syarat – syarat yang ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg terpenuhi;
- b. Hanya dalam hal – hal yang tidak dapat dihindari putusan yang demikian dapat dikabulkan secara eksepsional dengan mengingat syarat – syarat yang tercantum dalam SEMA No.6 Tahun 1975, 1 Desember 1975.

Dalam SEMA ini kembali diperingatkan, dalam rangka pengawasan terhadap putusan uitvoerbaar bij vooraad, yang dijatuhkan hakim PN maka dalam tempo 2 minggu setelah diucapkan, PN yang bersangkutan harus mengirimkan salinan putusannya kepada PT dan tembusannya kepada MA;

- f. SEMARI, No. 4, Tahun 2001, tanggal 20 Agustus 2001, tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan Putusan Provisionil, yang menyatakan : “Dalam rangka memenuhi tuntutan reformasi, Pimpinan Mahkamah Agung memandang perlu menegaskan kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama diseluruh Indonesia agar lebih meningkatkan tanggung jawab dan tanggap terhadap tuntutan dan perkembangan masyarakat yang menginginkan hal - hal seperti pemberantasan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) atau kejahatan yang menyangkut kepentingan publik pada umumnya. Selanjutnya akhir - akhir ini Pimpinan Mahkamah Agung makin banyak menerima tuntutan, keluhan mengenai putusan atau eksekusi putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan Provisionil.

Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati - hati dan dengan sungguh - sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij vooraad) tersebut.

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij vooraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 (SEMA) No.3 Tahun 2000, yang menyebutkan :

Halaman 28 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”

Tanpa jaminan tersebut tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Lebih lanjut apabila Majelis akan mengabulkan permohonan serta merta harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

Demikian agar diperhatikan dan dilaksanakan dengan tanggungjawab”.

Dengan demikian permohonan putusan serta merta yang diajukan PENGGUGAT juga tidak dibenarkan secara Hukum, sebab permohonan tersebut tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan bertentangan dengan pasal 180 ayat (1) HIR.

Bahwa dengan demikian, maka TERGUGAT –II, sepenuh hati bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata a quo (ex officio), agar berkenan untuk memberikan putusan hukum dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan dalam hukum, keseluruhan dari materi uraian pendalilan yuridis dalam Eksepsi TERGUGAT -II sangat pantas dan berdasarkan hukum positif;
2. Menyatakan dalam hukum, mengabulkan keseluruhan materi uraian pendalilan yuridis Eksepsi TERGUGAT-II;
3. Menyatakan dalam hukum, Surat Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) atau setidaknya - tidaknya ditolak;
4. Menyatakan dalam hukum, Surat Gugatan PENGGUGAT Gugur Demi Hukum;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan dalam hukum, uraian pendalilan yuridis materi Surat Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) untuk keseluruhannya atau setidaknya - tidaknya ditolak;



2. Menyatakan dalam hukum, uraian pendalilan yuridis materi Surat Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum, sehingga Gugur Demi Hukum;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III & IV telah memberikan jawaban sebagai berikut:

A. Tentang Pokok Perkara;

Bahwa melalui uraian dalil jawaban Tergugat III dan Tergugat IV berikut ini, Tergugat secara jelas dan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam dalil jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) poin 2 (dua) yang mendalilkan bahwa *Penggugat ada meminjam uang kepada Tergugat I dst*, dalil tersebut menurut Tergugat III dan Tergugat IV merupakan rangkaian dalil yang sengaja diciptakan oleh Penggugat seolah-olah asal muasal peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 diawali dengan hutang piutang dan Tergugat IV dipelintir seakan menyaksikan dan mengetahui perbuatan hukum tersebut;
2. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV sama sekali tidak ada mengetahui adanya hubungan hukum hutang piutang ataupun pinjam meminjam sejumlah dana antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat dan Tergugat juga menolak dengan keras jika Penggugat ada menitipkan sertifikat Nomor 1089 tersebut di Kantor Tergugat IV sehubungan adanya Penggugat meminjam dana kepada Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat telah mengakui dan membenarkan adanya penandatanganan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dihadapan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris hal mana seluruh isi dan muatan Akta tersebut telah difahami oleh Penggugat sebagai para pihak sebelum membubuhkan cap jempol dan tandatangannya di dalam Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016;
4. Bahwa membenaran dan pengakuan adanya Penggugat I dan Penggugat II membubuhkan cap jempol dan tandatangannya di dalam Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016, tercatat pada dalil poin 4 (empat) halaman 3 (tiga) gugatan Penggugat;
5. Bahwa pada dalil gugatan poin 5 (lima), poin 6 (enam) dan poin 7 (tujuh) halaman 3 (tiga) gugatan, Penggugat mencoba membuat rangkaian

Halaman 30 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



sambungan cerita akan tetapi didasarkan atas pengakuan dari Tergugat I kepada Penggugat, lantas jika benar hubungan hukum pinjam meminjam yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat IV lantas di dalam Akta/Surat mana perjanjian pinjam meminjam tersebut dicatatkan, akan tetapi Penggugat hingga sampai saat ini tidak mampu membuktikan kebenaran hal tersebut dan terkesan sepanjang dalil tentang pinjam meminjam tersebut seolah merupakan halusinasi dari Penggugat;

6. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016 oleh Penggugat dan Tergugat II, maka atas dasar kekuatan dan kewenangan yang termuat dalam Akta tersebut kemudian Tergugat IV memproses peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II;
7. Bahwa kewenangan mana yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat III jelas tertuang pada pasal 7 (tujuh) yang pada pokoknya Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat III untuk menindaklanjuti proses peralihan hak melalui Akta Jual Beli Nomor: 269/2016 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni Tergugat IV;
8. Bahwa pemberian kuasa kepada seseorang melalui sebuah Akta adalah perbuatan yang sah secara hukum, dan Tergugat III melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanpa hadirnya Penggugat dihadapan Tergugat IV juga dibenarkan secara hukum karena kewenangan untuk menghadap dihadapan Tergugat IV telah diberikan berdasarkan ketentuan pasal 7 Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016;
9. Bahwa poin tentang adanya Laporan Polisi yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV hingga sampai saat ini proses atas laporan tersebut masih belum memiliki keputusan hukum yang final, sehingga sangat tidak tepat jika Penggugat mendalilkan proses hukum yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga dalil tersebut terkesan sebagai bias dalam gugatan a quo;
10. Bahwa tidak cermat jika Penggugat mendalilkan adanya putusan dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Sumatera Utara seolah-olah berdasarkan isi dari putusan tersebut seluruh Akta yang berkaitan dengan proses peralihan Sertifikat Nomor 1089 jadi cacat hukum, sedangkan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum ditentukan oleh suatu keputusan hukum dari Pengadilan bukan dari lembaga pengawas etik dan lembaga administratif;

Halaman 31 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



11. Bahwa Penggugat menolak keras seluruh dalil-dalil yang berhubungan dengan bentuk kerugian material dan immaterial yang diuraikan Penggugat karena posisi hukum Tergugat III dan Tergugat IV adalah pihak yang menjalankan tufoksi dan propesinya sebagai orang yang mendapatkan kuasa dan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris/PPAT yang menjalankan kesepakatan para pihak yang tertuang dalam Akta Autenting;
12. Bahwa berhubungan dalil jawaban Tergugat III dan Tergugat IV didasarkan atas bukti-bukti yang cukup, maka sangat tidak tepat jika Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara a quo, maka kemudian berdasarkan uraian dan dalil-dalil diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak seluruh gugat Penggugat;

Dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dari dan dilakukannya pemeriksaan terhadap perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Demikian uraian dalil jawaban Tergugat disampaikan agar dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam mengadili perkara ini;

Jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan hukum yang patut dan berkeadilan (*ex a quo et bono*);

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena secara yuridis dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat cukup lemah berdasarkan hal-hal sebagai berikut :
 - A. Mengenai Kompetensi Absolut (*Absolute Competentie*)
 - 1) Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang tertuang pada surat gugatannya secara fundamentum petendi mengisyaratkan telah



terjadi sengketa tata usaha negara sebagai akibat proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus tanggal 28 Desember 2009 seluas 104 m2 semula atas nama Jonny Hasudungan Pardede (ic. Penggugat I) yang tidak sesuai prosedur;

- 2) Bahwa perlu kiranya dicermati dalil-dalil gugatan Penggugat yang mempersoalkan mengenai keabsahan prosedur Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus tanggal 28 Desember 2009 seluas 104 m2 atas nama Jonny Hasudungan Pardede, yang menurut hemat kami mutlak merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal memeriksa dan memutus sengketanya, demikian juga petitum gugatan Penggugat meminta agar Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan (ic. Tergugat II) dikembalikan kepada Jonny Hasudungan Pardede (ic. Penggugat);

- 3) Bahwa mengingat Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;"

Berkenaan dengan ketentuan tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat semestinya tidak ditujukan ke Pengadilan Negeri Sei Rampah melainkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memiliki kewenangan untuk memutus sengketa tata usaha negara.

B. Gugatan Penggugat Daluwarsa

- 1) Bahwa dari sisi tenggang waktu pengajuan gugatan dikaitkan dengan tanggal terbitnya obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus tanggal 28 Desember 2009, seluas 104 m2 atas nama S.H. Wesly Pangaribuan, maka gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;



- 2) Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :
”Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan** mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”
- 3) Bahwa apabila ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan waktu pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Sei Rampah yaitu tanggal 26 Maret 2021 sebagaimana yang tercatat dalam register perkara maka gugatan yang diajukan tersebut telah lewat waktu (daluwarsa) oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan seluas 104 m2 diterbitkan pada tanggal 28 Desember 2009;
- 4) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, adalah cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima atau daluwarsa karena telah melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I memohon agar kiranya segala sesuatu yang disampaikan dalam pokok perkara adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi sebagaimana yang telah dijelaskan di atas;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, riwayat perolehan tanah yang di atasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan seluas 104 m2 diterbitkan pada tanggal 28 Desember 2009 adalah sebagai berikut:
 - Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 28 Desember 2009 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai No. 283-520.1-22.21-2009 tanggal 16 Oktober 2009 atas nama Jonny Hasudungan Pardede;

Halaman 34 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 21 November 2016 Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus telah didaftarkan peralihan haknya ke atas nama S.H. Wesly Pangaribuan berdasarkan Akta Jual Beli No. 269/2016 tanggal 09 November 2016 yang di perbuat oleh Nurcahaya Batubara, S.H.,MKn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa adanya Akta Jual Beli No. 269/2016 berdasarkan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang diperbuat oleh Nurcahaya Batubara, S.H.,MKn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya (et aquo et bono).

Menimbang bahwa atas surat jawaban tersebut, selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat III & IV mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa sehubungan dengan adanya eksepsi kewenangan mengadili absolut yang disampaikan dalam surat jawaban Tergugat II dan surat jawaban Turut Tergugat I, Pengadilan telah menjatuhkan putusan sela yang memuat amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I tentang kewenangan absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sei Rampah berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir

Halaman 35 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1089 atas nama Jonny Hasudungan Pardede yang telah dialihkan keatas nama SH. Wesly Pangaribuan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Pemberian Pinjaman antara SH. Wesly Pangaribuan dengan Jonny Hasudungan Pardede sebesar Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang penggugat terima dari Nurcahya Batubara, diberi tanda P-2.1;
3. Fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Jonny Hasudungan Perdede yang dikeluarkan oleh Dinas Catatan Sipil Kota Medan, diberi tanda P-2.2;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli nonor 79 yang dikeluarkan oleh Nurcahya Batubara, diberi tanda P-3;
5. Fotokopi dari fotokopi surat Akta Jual Beli Nomor 269 Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurcahya Batubara, diberi tanda P-4;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan diri SH. Wesly Pangaribuan tertanggal 22 Juni 2019 yang diketahui oleh Lurah Patane III dan diberi stempel basah dan Surat Keterangan Nomor 470/183/1038/2019 yang dikeluarkan oleh Lurah Patane III tertanggal 26 Juni 2019 serta foto pertemuan antara Jonny Hasudungan Pardede dengan SH. Wesly Pangaribuan, diberi tanda P-5;
7. Fotokopi sesuai salinan resmi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Serdang Bedagai - Kota Tebing Tinggi tentang Berita Acara Pemeriksaan Nomor 27/BAP/MPDN.KAB.SERGAJ-T.TINGGI.07.19 TAHUN 2019 serta Berita Acara Pemeriksaan Nomor 33/BAP/MPDN.KAB.SERGAJ-T.TINGGI.07.19 TAHUN 2019, diberi tanda P-6;
8. Fotokopi sesuai salinan resmi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Serdang Bedagai Kota Tebing Tinggi Rekomendasi Hasil Pemeriksaan Notaris Nurcahya Batubara, diberi tanda P-7;
9. Fotokopi sesuai salinan resmi Surat Putusan Nomor:09/MPWN.Provinsi Sumatera Utara yang dikeluarkan oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara, diberi tanda P-8;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

Halaman 36 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



1. **Saksi Mulkanul Arifin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa sepengetahuan Saksi yang dipermasalahkan oleh Para penggugat dan tergugat adalah sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan ruko satu lantai, yang terletak di Jalan Medan-Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara;
 - Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat karena Para Penggugat sebelumnya membuka usaha fotokopi di objek perkara yaitu pada tahun 2010 dan Saksi juga membuka usaha fotokopi;
 - Bahwa saat sekarang ini, Para Penggugat tidak lagi membuka usaha fotokopi ditempat objek perkara karena sudah tidak buka lagi sejak tahun 2013;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, pemilik dari objek perkara adalah Para Penggugat, karena Saksi mendengar cerita dari Para Penggugat objek perkara dibeli oleh Para Penggugat tetapi Saksi tidak mengetahui kepada siapa dibeli oleh Para Penggugat;
 - Bahwa saat sekarang ini, objek perkara ada dibuka usaha percetakan kaos, dimana yang menguasai objek perkara adalah Turut Tergugat II yang disewa oleh Turut Tergugat II kepada orang lain dan bukan disewa dari Para Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Turut Tergugat II menyewa objek perkara dan menjalankan usahanya sudah sekitar 2 (dua) tahun;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Para Penggugat ada memiliki Sertifikat Hak Milik terhadap objek perkara, karena sebelumnya saat Saksi mengurus Prona pendaftaran sertifikat terhadap tanah Saksi, saat itu Penggugat I juga mengurus Prona terhadap objek perkara;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Sertifikat Hak Milik terhadap objek perkara selesai diterbitkan pada tahun 2013 bersamaan dengan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah milik Saksi yang ada di dekat lokasi objek perkara;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah objek perkara pernah dijadikan jaminan oleh Para Penggugat atau tidak;
 - Bahwa Para Penggugat memiliki ruko atau objek perkara di Sei Rampah dikarenakan di depan objek perkara dahulunya adalah Polres Serdang Bedagai, dan Penggugat I bekerja di Polres Serdang Bedagai tersebut;

Halaman 37 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah objek perkara tersebut telah dijual atau dijadikan jaminan;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada Turut Tergugat II, kenapa tidak menyewa objek perkara dari Para Penggugat, dan saat itu Turut Tergugat II menerangkan kepada Saksi bahwa Turut Tergugat II tidak menyewa objek perkara dari Para Penggugat karena surat sertifikat hak milik terhadap objek perkara bukan lagi atas nama Para Penggugat;

2. **Saksi Yatip Johir Wijaya Sitepu**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang menjadi objek perkara yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat berada di Jalan Medan-Tebing Tinggi/Jalan Negara Dusun IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat karena Penggugat I ada membeli tanah dari abang Saksi yang bernama Mulyadi;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat I dari Mulyadi berada di Dusun VIII, Desa Firdaus, depan kantor Polres lama;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat I dari Mulyadi adalah objek perkara dalam perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, saat sekarang ini yang ada di atas tanah objek perkara adalah ruko dengan satu lantai;
- Bahwa pada saat itu, Penggugat I membeli tanah objek perkara dari Mulyadi saat itu belum ada berdiri ruko satu lantai di atas objek perkara;
- Bahwa sebelum ada ruko, dahulu Saksi dan istri Saksi membuat kantin berjualan nasi untuk makan siang orang yang bekerja di kantor polres lama;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah objek perkara dibeli Mulyadi dari orang situ juga tetapi Saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah objek perkara dibeli oleh Mulyadi;
- Bahwa Mulyadi menjual tanah kepada Penggugat I saat tanah objek perkara belum disertifikatkan oleh Mulyadi, hanya berdasarkan surat bupati saja;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ukuran tanah objek perkara memiliki panjang 48 (empat puluh delapan) meter dan lebar 11 (sebelas) meter;



- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat I membeli tanah objek perkara pada tahun 2007 dan setelah Mulyadi menjual tanah objek perkara saat itu Saksi pindah berjualan disamping tanah objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat I bekerja sebagai anggota polisi dan Mulyadi juga seorang anggota polisi;
- Bahwa Saksi mengelola kantin ditanah objek perkara dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2012;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat I ada membuat sertifikat terhadap tanah objek perkara atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membangun ruko satu lantai diatas tanah objek perkara adalah Penggugat I, kira-kira 2 (dua) bulan setelah Penggugat I membeli tanah objek perkara dari Mulyadi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek perkara belum ada dijual oleh Penggugat I kepada orang lain, tetapi disewakan oleh Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat I membuka usaha fotokopi di atas tanah objek perkara, selanjutnya setelah tutup lalu disewakan kepada orang lain dan membuka usaha laundry kurang lebih 1 (satu) tahun, lalu disewakan dengan kantor Pos, dan setelah Kantor Pos, Saksi tidak mengetahuinya lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah objek perkara sudah dialihkan oleh Penggugat I kepada orang lain atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat I pernah datang kepada notaris untuk melakukan perikatan jual beli atau tidak;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Kwitansi pembayaran Panjar Pembelian atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dalam SHM No. 1089/FIRDAUS seluas 104 m² terdaftar an. Jonny Hasudungan Pardede sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang dibuat di Porsea, 03 Agustus 2016, diberi tanda T-II.1;
2. Fotokopi sesuai aslinya kwitansi pelunasan pembelian atas tanah dan bangunan sebagaimana dalam SHM No. 1089/FIRDAUS seluas 104 m² terdaftar an. Jonny Hasudungan Pardede sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang dibuat di Porsea, 03 Oktober 2016, diberi tanda T-II.2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 269/2016 tanggal 9 November 2016, diberi tanda T-II.3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 1089 surat ukur No. 270/Firdaus/2009 tanggal 21 Desember 2009 atas nama S.H. Wesly Pangaribuan, diberi tanda T-II.4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 yang telah dibayarkan oleh Tergugat II, diberi tanda T-II.5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan yang dibuat Jonny Hasudungan Pardede yang dibuat di Porsea tanggal 22 Juni 2019, diberi tanda T-II.6;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat III & IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor: 269/2016 tanggal 9 November 2016 yang diperbuat oleh Tergugat IV dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, diberi tanda T-III-IV.1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang diperbuat oleh Tergugat IV dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, diberi tanda T-III-IV.2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Tergugat II tentang kesediaan dan kesanggupannya membayar semua biaya yang timbul dari dan dilakukannya proses jual beli atas objek perkara, diberi tanda T-III-IV.3;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Penyerahan dari Sabariyah kepada Muliadi, M.J. tanggal 12 Juni 1982 yang disaksikan oleh Wagimin selaku kepala Desa Firdaus, diberi tanda TT-I.1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 117/A/VII/23 tanggal 31 Desember 1962 yang ditandatangani oleh ABD Muis Lubis selaku Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang, diberi tanda TT-I.2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 500.9/122/VI/2009 tanggal 5 Juni 2009 yang diketahui oleh Eddy Con Sinulingga S.E selaku Kepala Desa Firdaus, diberi tanda TT-I.3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang diperbuat oleh Nurcahya Batubara, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Serdang Bedagai, diberi tanda TT-I.4;

Halaman 40 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 8 Oktober 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut di atas, ternyata selain menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat I juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut
2. Eksepsi Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan/kepentingan hukum (*legal standing*)
3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libels*)
4. Eksepsi *Error In Objektio*
5. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Daluwarsa

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi poin kesatu, yaitu eksepsi kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim telah memutuskan hal eksepsi tersebut dalam suatu Putusan Sela yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara *aquo*, maka eksepsi poin kesatu selanjutnya dinyatakan telah dipertimbangkan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi poin kedua, yaitu Eksepsi Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan/kepentingan hukum (*legal standing*);

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas hukum dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang



jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah yang telah terjadi peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II karena peralihan hak sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil tersebut dikaitkan dengan gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan karena peralihan hak atas objek sengketa dari Para Penggugat kepada Tergugat II melalui Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan memuat klausula pemberian kuasa jual yang diterima oleh Tergugat III selaku pegawai Tergugat IV dan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV yang telah didaftarkan sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 telah beralih pada tahun 2016 semula bernama Penggugat I sekarang menjadi atas nama Tergugat II yang memiliki cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim, Para Penggugat memiliki hubungan hukum karena sebagai penjual atas sebidang tanah kepada Tergugat II selaku pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II bahwa peralihan hak sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, menurut hemat Majelis Hakim dalil tersebut tidak dapat digunakan untuk membuktikan tentang eksepsi tersebut, melainkan dalil yang digunakan untuk menyangkal dalil gugatan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi poin ketiga, yaitu Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libels*);

Menimbang, bahwa terkait eksepsi tersebut, Tergugat II pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:



1. Gugatan Para Penggugat berisikan persangkaan-persangkaan yang subjektif karena berdasarkan kenyataan-kenyataan yang direkayasa oleh Para Penggugat;
2. Gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum perbuatan melawan hukum sebagai kualitas materil yang dapat membuktikan adanya sebuah hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada sebuah tuntutan, sehingga tidak menuliskan uraian pendalilan yuridis yang menerangkan adanya hubungan logis antara keterangan utama (premis mayor) yang berisi pemaparan tentang kronologis terjadinya keadaan hukum dan peristiwa hukum, dengan keterangan kesimpulan di dalam posita, sebagai sebab-sebab yang mendasari sebuah tuntutan hak yang mengandung sengketa (gugatan) yang telah diajukan;
3. Gugatan Para Penggugat tidak disertai analisis yuridis untuk menemukan adanya hubungan kausal adanya pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II, Penggugat membantah dengan mendalilkan sebagai berikut:

1. Para Penggugat sudah sangat terang dan jelas didalam posita gugatannya menguraikan fakta-fakta hukum dimana Penggugat tidak pernah membuat Akte Pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat IV terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089, yang ada antara Penggugat dengan Tergugat I ada membuat perjanjian hutang dan sebagai jaminan hutang (borght) Sertifikat Hak Milik Penggugat yang di titipkan di kantor Tergugat IV ,namun sejak penandatanganan perjanjian hutang tersebut Tergugat I sudah tidak dapat dihubungi lagi oleh Penggugat hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sei Rampah, namun mengapa tiba-tiba Tergugat IV menyatakan jikalau Penggugat telah mengalihkan tanahnya kepada Tergugat I dihadapan Tergugat IV tanpa kehadiran dan sepengetahuan Penggugat, ditambah lagi jikalau Tergugat III sebagai pegawai kantor notaris di kantor Tergugat IV dikatakan sebagai penerima Kuasa Jual dari Tergugat I, sementara Penggugat hingga saat ini tidak mengetahui keberadaan Tergugat I,sehingga terkesan Tergugat IV menutup-nutupi keberadaan Tergugat I dari Penggugat agar mudah menimbulkan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli antara Tergugat III (nota bene Pegawai Kantor Tergugat IV) dengan Tergugat-II dan membuat Akta



Jual Beli (AJB) antara Tergugat III (Pegawai Tergugat-IV) dengan Tergugat II yang dibuat oleh Tergugat IV

2. Bahwa dari rangkaian fakta-fakta tersebut diatas terkesan Tergugat IV dengan menggunakan Tergugat III sebagai Pegawai Kantor Tergugat IV secara diam-diam (sembunyi) mengalihkan-namakan Sertifikat Hak Milik Penggugat yang dititip dikantor Tergugat IV melalui Pegawai kantornya (i.c.Tergugat-III) kepada Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum (on rech matigde daad) dan juga Tergugat II kurang kehati-hatian dalam melakukan transaksi jual beli tersebut apalagi melakukan peralihan nama Sertifikat Hak Milik No.1089 yang masih atas nama Para Penggugat pada saat itu;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) adalah surat gugatan Penggugat tidak terang isinya atau gelap isinya (*onduidelijk*) atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, sedangkan agar suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas/tegas (*duidelijk*). Pada dasarnya Pasal 142 RBg dan Pasal 144 RBg tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan, namun demikian dalam praktik peradilan Pasal 8 BRv dapat digunakan sebagai pedoman untuk menentukan isi gugatan, dimana berdasarkan Pasal 8 BRv syarat gugatan adalah memuat:

1. Identitas para pihak;
2. Dasar atau dalil gugatan/posita/fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum;
3. Tuntutan/petitim terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan identitas ialah ciri-ciri dari pada Penggugat dan Tergugat yaitu nama serta tempat tinggalnya, sedangkan yang dimaksud dengan posita (fundamentum petendi) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara (Penggugat dan Tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu: 1) Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*feitteelijke gronden*) yang berisi penjelasan duduk perkaranya dan 2) Uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) yang berisi uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan. Sementara yang dimaksud dengan petitim adalah hal yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan;

Menimbang bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 8 BRv tersebut, Penggugat harus menguraikan gugatan dengan jelas yakni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, sementara berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972 perumusan kejadian materiil secara singkat sudah memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat II tentang gugatan Para Penggugat didasarkan kepada persangkaan-persangkaan yang subjektif/kenyataan yang direkayasa, menurut hemat Majelis Hakim bahwa Tergugat II diwajibkan untuk memuat dalam eksepsinya tentang penjabaran persangkaan/rekayasa mana yang dimaksud dalam dalil gugatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi tersebut disusun secara tidak cermat dan lengkap, sehingga tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat II lainnya yang termuat dalam poin 2 dan poin 3, menurut hemat Majelis Hakim bahwa Para Penggugat telah secara jelas menguraikan dasar pengajuan gugatan Para Penggugat karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat karena Tergugat III menjual tanah milik Para Penggugat kepada dirinya sendiri selaku Pegawai Kantor Tergugat IV sebagaimana ternyata pada Akta Jual Beli (AJB) No.269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 yang juga di buat oleh Tergugat IV yang sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Penggugat maupun Tergugat II dihadapan Tergugat IV (sesuai dengan Surat Pengakuan tertulis Tergugat-II) terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat yang telah dialih namakan oleh Badan Pertanahan Nasional *in casu* Turut Tergugat I, sehingga peralihan hak atas objek sengketa dari Para Penggugat kepada Tergugat II melalui Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dan Akta Jual Beli yang memiliki cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa dasar yuridis pengajuan gugatan Para Penggugat telah cukup untuk mengajukan gugatan tersebut, karena sudah menjadi tugas dan fungsi Majelis Hakim dalam menjalankan fungsi kekuasaan kehakiman untuk mencari, menemukan, dan mempertimbangkan hukum tertulis yang berlaku bagi sengketa antara para pihak. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa peralihan hak terhadap objek sengketa tersebut mengakibatkan kehilangan hak Para Penggugat berupa hak kepemilikan atas objek perkara, sehingga Para Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Halaman 45 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Para Penggugat telah memenuhi syarat formalitas gugatan, sehingga dalil eksepsi tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi poin keempat, yaitu Eksepsi Eksepsi *Error In Objektio*;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan eksepsi tersebut karena gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan batas-batas tanah dan berapa ukuran panjang dari tiap-tiap sisi bidang tanah terperkara yang berbatasan dengan para sepadannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut hanya dapat dibuktikan dengan mempertimbangkan bukti-bukti, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti surat P-1, merupakan fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1089 atas nama Jonny Hasudungan Pardede yang telah dialihkan keatas nama SH. Wesly Pangharibuan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai;
2. Bukti surat T-II.4, merupakan fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 1089 surat ukur No. 270/Firdaus/2009 tanggal 21 Desember 2009 atas nama S.H. Wesly Pangaribuan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 diserahkan fotokopinya yang tidak ada aslinya, namun bukti surat T-II.4 diserahkan fotokopinya yang telah sesuai dengan aslinya, dimana bukti surat P-1 dan bukti surat T-II.4 merupakan bukti surat yang berisikan hal yang sama dan merupakan akta otentik, maka menurut Majelis Hakim, bahwa bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut, meskipun dalam positanya Para Penggugat tidak menjabarkan batas dan ukurannya terhadap objek perkara, namun ternyata dalam dalil gugatan Para Penggugat dan dalil jawaban Tergugat II bahwa objek perkara tersebut telah didaftarkan haknya dalam Sertifikat Hak Milik No. 1089, dan sertifikat yang dimaksud merupakan bukti-bukti surat Para Penggugat dan Tergugat II, dan menurut hemat Majelis Hakim, sertifikat hak atas tanah merupakan akta otentik berisikan data yuridis dan data fisik yang dikeluarkan oleh institusi yang ditunjuk berdasarkan



ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini oleh Turut Tergugat I, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya kepastian hukum terhadap objek perkara dalam gugatan *aquo* sesuai dengan sertifikat hak milik tersebut, sehingga dengan tidak dimuatnya batas dan ukurannya dalam gugatan Para Penggugat, tidak mengakibatkan gugatan Para Penggugat *error in objectio*;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi poin kelima, yaitu Eksepsi Gugatan Penggugat Daluwarsa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan bahwa dari sisi tenggang waktu pengajuan gugatan dikaitkan dengan tanggal terbitnya obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus tanggal 28 Desember 2009, seluas 104 m² atas nama S.H. Wesly Pangaribuan, maka gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifiakt tersebut. Bahwa apabila ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan waktu pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Sei Rampah yaitu tanggal 26 Maret 2021 sebagaimana yang tercatat dalam register perkara maka gugatan yang diajukan tersebut telah lewat waktu (daluwarsa) oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan seluas 104 m² diterbitkan pada tanggal 28 Desember 2009;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut hanya dapat dibuktikan dengan mempertimbangkan bukti-bukti, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti surat sebagaimana telah digunakan dalam pertimbangan eksepsi poin keempat, yaitu eksepsi *error in objectio*, dimana bukti-bukti surat yang dimaksud adalah bukti surat P-1 dan bukti surat T-II.4;

Halaman 47 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan bukti surat T-II.4 tersebut, maka diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut dikeluarkan pada tahun 2009 yang awalnya atas nama Johnny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I, dan pada tahun 2016 telah beralih menjadi atas nama S.H. Wesly Pangaribuan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tanggal 9 November 2016 yang diperbuat oleh Nurcahya Batubara, S.H., PPAT Kabupaten Serdang Bedagai *in casu* Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyimpulkan bahwa permasalahan antara para pihak adalah mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan pada tahun 2016 sehingga hak milik tersebut beralih menjadi atas nama Tergugat II, bukan mengenai permasalahan penerbitan sertifikat tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah agar Tergugat II mengembalikan objek perkara berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya kepada Penggugat yang terletak di Jalan Medan – Tebing Tinggi / Jalan Negara, Dusun VIII, Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara yang telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 atas nama S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah seluas $\pm 104, M2$ (seratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor: 270/Firdaus/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan - Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun VIII Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara *a-quo*) yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai *in casu* Turut Tergugat I;
2. Bahwa sekira bulan Agustus 2016, Penggugat telah meminjam uang Tergugat I sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 tertanggal 28 Desember 2009 atas nama Johnny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I dengan kesepakatan sertifikat tersebut dititipkan kepada Tergugat IV, lalu sebulan kemudian (bulan September 2016), Para Penggugat membayar bunga



pinjaman per bulan kepada Tergugat I, lalu Tergugat I berkeinginan untuk membeli tanah dan bangunan rumah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik tersebut dan yang dijadikan jaminan tersebut dengan kesepakatan Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), lalu Penggugat I dan Tergugat I bersama-sama ke kantor Tergugat IV, dan oleh karena Penggugat II selaku istri tidak ikut saat itu, maka ditunda dan seminggu kemudian Tergugat IV datang ke rumah Para Penggugat meminta agar Penggugat II membubuhkan tanda tangan di atas kertas yang masih di oret-oret dengan pensil, akan tetapi setelah 3 (tiga) hari kedatangan Tergugat IV, Tergugat I menelfon via handphone memberitahukan kepada Para Penggugat bahwasannya Tergugat I tidak jadi membeli tanah dan rumah dengan alasan belum ada uang, lalu Para Penggugat bertanya kepada Tergugat I terkait bunga per bulan yang harus dibayar, lalu Tergugat I berkata untuk berurusan dengan Tergugat IV, lalu sejak itulah Para Penggugat hilang kontak dengan Tergugat I;

3. Bahwa sekira bulan Maret 2017, Para Penggugat ingin melunasi hutang pokok serta bunga serta mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 kepada Tergugat IV dengan mendatangi kantor Tergugat IV, lalu pegawai Tergugat IV bernama Ade menunjukkan kepada Para Penggugat Surat Perjanjian Pinjaman antara Penggugat sebagai penerima pinjaman dengan Tergugat II selaku pemberi pinjaman sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), sedangkan Para Penggugat tidak pernah mengenal dan merasa memiliki hutang dengan Tergugat II dan Para Penggugat juga tidak pernah menandatangani surat perjanjian tersebut;
4. Bahwa Para Penggugat tidak pernah mengenal, saling bertemu dan tidak pernah melakukan transaksi jual beli, membuat kesepakatan, membuat perjanjian hutang piutang maupun membuat perikatan jual beli dengan Tergugat II atas objek perkara *aquo*, sedangkan Tergugat IV selaku PPAT telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 antara Penggugat I dengan Tergugat II dan dari akta itu menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 269/2016 tanggal 9 November 2016 yang dibuat juga oleh Tergugat IV tanpa sepengetahuan Para Penggugat, dimana akta tersebut dibuat sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat II dihadapan Tergugat IV, maka dengan demikian akta pengikatan, akta jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, serta peralihan hak tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa Tergugat IV telah diperiksa oleh Majelis Pengawasan Daerah Notaris Kabupaten Serdang Bedagai – Kota Tebing Tinggi yang merekomendasi Tergugat IV untuk “pemberhentian sementara” dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara dalam Putusan No.09/MPWN.Provinsi Sumatera Utara/XI/2019 telah memutuskan sebagai berikut:

- 1) Menyatakan bahwa Terlapor / Nurcahaya Batubara, S.H., M.Kn. (i.c.Tergugat IV) bersalah;
- 2) Menyatakan bahwa terlapor Saudari Nurcahaya Batubara SH.MKn. sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya kurang bertindak jujur, kurang seksama dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, melanggar pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana di ubah dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Unndang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 3) Memberikan sanksi kepada Terlapor berupa peringatan tertulis

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat hanya membuat karangan belaka karena tidak membuat dengan secara jelas surat perjanjian pinjaman, kapan dan dimana perjanjian itu dibuat, karena Tergugat II tidak melakukan perjanjian pinjaman tetapi melakukan jual beli dengan itikad baik;
2. Bahwa Tergugat II memperoleh sebidang tanah dan satu bangunan di atasnya diperoleh dari jual beli yang sah, Tergugat II adalah pembeli dengan itikad baik yang wajib dilindungi hukum berdasarkan Akta Jual-Beli No. 269/2016 tertanggal 9 November 2016;

Menimbang bahwa Tergugat III & IV dalam jawabannya telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV sama sekali tidak ada mengetahui adanya hubungan hukum hutang piutang ataupun pinjam meminjam sejumlah dana antara Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat dan Tergugat III & IV juga menolak dengan keras jika Para Penggugat ada menitipkan sertifikat Nomor 1089 tersebut di kantor

Halaman 50 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

Disclaimer

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



Tergugat IV sehubungan adanya Para Penggugat meminjam dana kepada Tergugat I;

2. Bahwa Para Penggugat telah mengakui dan membenarkan adanya penandatanganan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dihadapan Tergugat IV sebagai pejabat notaris hal mana seluruh isi dan muatan akta tersebut telah dipahami oleh Penggugat sebagai para pihak sebelum membubuhkan cap jempol dan tandatangannya di dalam Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016;
3. Bahwa Para Penggugat mencoba membuat rangakaian sambungan cerita akan tetapi didasarkan atas pengakuan dari Tergugat I kepada Para Penggugat, lantas jika benar hubungan hukum pinjam meminjam yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat IV lantas di dalam akta/surat mana perjanjian pinjam meminjam tersebut dicatatkan, akan tetapi Para Penggugat hingga sampai saat ini tidak mampu membuktikan kebenaran hal tersebut dan terkesan sepanjang dalil tentang pinjam meminjam tersebut seolah merupakan halusinasi dari Para Penggugat;
4. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat II telah menandatangani Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016, dimana akta tersebut berisikan pemberian kuasa Para Penggugat kepada Tergugat III untuk melakukan peralihan hak sebagaimana tertuang dalam Pasal 7, lalu Tergugat III melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanpa hadirnya Penggugat dihadapan Tergugat IV yang dibenarkan secara hukum karena kewenangan untuk menghadap dihadapan Tergugat IV telah diberikan berdasarkan ketentuan pasal 7 Akta Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016;
5. Bahwa tidak cermat jika Para Penggugat mendalilkan adanya putusan dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Sumatera Utara seolah-olah berdasarkan isi dari putusan tersebut seluruh akta yang berkaitan dengan proses peralihan Sertifikat Nomor 1089 jadi cacat hukum, sedangkan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum ditentukan oleh suatu keputusan hukum dari pengadilan bukan dari lembaga pengawas etik dan lembaga administratif;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mendalilkan dalam jawabannya berupa riwayat perolehan tanah terhadap Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II seluas 104 m² (seratus empat meter persegi), yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai *in casu* Turut Tergugat I pada tanggal 28 Desember 2009 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai No. 283-520.1-22.21-2009 tanggal 16 Oktober 2009 atas nama Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I;
2. Bahwa pada tanggal 21 November 2016 Sertipikat Hak Milik No. 1089/Firdaus telah didaftarkan peralihan haknya ke atas nama S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 269/2016 tanggal 09 November 2016 yang diperbuat oleh Nurcahaya Batubara, S.H., MKn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai *in casu* Tergugat IV;
3. Bahwa adanya Akta Jual Beli No. 269/2016 berdasarkan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang diperbuat oleh Nurcahaya Batubara, S.H., M.Kn., *in casu* Tergugat IV, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa tanah *aguo* adalah sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan seluas ± 104m² (kurang lebih seratus empat meter persegi) yang telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 tertanggal 28 Desember 2009 dan Surat Ukur Nomor 270/Firdaus/2009 tertanggal 21 Desember 2009 terletak di Jalan Medan – Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun VIII Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
2. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut pada tahun 2009 terdaftar atas nama Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I;
3. Bahwa Tergugat IV selaku Notaris telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I dan Rehmia Ginting *in casu* Penggugat II dengan Tergugat II yang telah ditandatangani oleh masing-masing pihak tersebut;

Halaman 52 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



4. Bahwa atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tersebut, Tergugat IV selaku PPAT telah membuat Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tertanggal 9 November 2016, antara Para Penggugat selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, dimana Para Penggugat dan Tergugat II diwakili oleh Tergugat III selaku kuasa yang diperoleh dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79;

5. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tersebut, Turut Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 yang sebelumnya atas nama Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I beralih menjadi atas nama S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II;

6. Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara telah mengeluarkan Putusan Nomor 09/MPWN. Provinsi Sumatera Utara/XI/2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Menyatakan bahwa Terlapor / Nurcahaya Batubara, S.H., M.Kn. (i.c.Tergugat IV) bersalah;
- 2) Menyatakan bahwa terlapor Saudari Nurcahaya Batubara S.H., M.Kn. sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya kurang bertindak jujur, kurang seksama dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, melanggar pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Unndang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 3) Memberikan sanksi kepada Terlapor berupa peringatan tertulis;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang dimaksud dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, maka didapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa objek perkara berdasarkan bukti surat P-1 dan bukti surat T-II.4 telah terdaftar atas Sertifikat Hak Milik No. 1089 atas nama Jonny Hasudungan Pardede yang telah dialihkan keatas nama S.H. Wesly Pangaribuan;
- Bahwa luas dari objek perkara lebih kurang seluas 104 (seratus empat) meter persegi;



- Bahwa diatas tanah objek perkara terdapat bangunan ruko satu lantai;
- Bahwa batas-batas objek tanah perkara tersebut adalah :
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara;
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Besar Medan-Tebing Tinggi;
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Masuk Perumahan;
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Makan Surya Minang;
- Bahwa bentuk tanah persegi panjang;
- Bahwa yang saat sekarang ini menguasai objek perkara adalah Turut Tergugat II

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut dan dengan memperhatikan pertimbangan tentang hal-hal yang telah dianggap terbukti, maka Majelis Hakim menilai bahwa tanah yang menjadi objek sengketa telah benar sesuai dengan posita dan petitum gugatan Para Penggugat (selanjutnya dalam pertimbangan berikutnya disebut sebagai **objek sengketa tanah aquo**);

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah Para Penggugat merupakan orang yang berhak atas kepemilikan terhadap objek sengketa tanah *aquo*?
2. Apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III & IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan kepemilikan objek sengketa tanah *aquo* oleh Tergugat II?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, demikian juga Tergugat II, Tergugat III & IV, diwajibkan membuktikan dalil tertentu dalam jawabannya;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat tersebut, Majelis Hakim telah mempelajari secara keseluruhan, namun Majelis Hakim hanya akan menguraikan pertimbangan terhadap bukti-bukti yang relevan dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan yang pertama sebagai berikut:



Ad. 1. Apakah Para Penggugat merupakan orang yang berhak atas kepemilikan terhadap objek sengketa tanah *aquo*?

Menimbang, bahwa sebelum menilai fakta-fakta di persidangan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia, tentang tentang jual beli tanah melalui akta otentik dan ketentuan yang selengkapya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa dikaitkan perkara *aquo* dengan hukum perjanjian, perlu kiranya dipertimbangkan Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 1321 KUHPerdata Jo. Pasal 1328 KUHPerdata, Pasal 1457 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan “supaya terjadi persetujuan/perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata Jo. Pasal 1328 KUHPerdata menyebutkan bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, dimana yang dimaksud dengan penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut dan terhadap penipuan tersebut harus dibuktikan, tidak boleh sebatas dipersangkakan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan 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”;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjabaran peraturan-peraturan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu perjanjian baru dinyatakan sah secara hukum jika telah memenuhi 4 (empat) syarat tersebut.

Halaman 55 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Jika syarat perjanjian tersebut telah dipenuhi, maka mengikat bagi para pihak karena memiliki ketentuan mengikat yang sama dengan undang-undang, sehingga perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik. Bahwa jika kesepakatan tersebut didasarkan atas suatu penipuan, yaitu melakukan suatu tipu muslihat maka dapat menjadi alasan untuk pembatalan perjanjian dengan syarat, yaitu pertama tipu muslihat yang dipakai salah satu pihak tersebut harus secara terang dan nyata rangkaian perbuatannya dan jika diketahui oleh pihak yang lain maka pihak yang lain tersebut tidak akan membuat perikatan tersebut dan kedua penipuan tersebut harus dibuktikan, tidak boleh sebatas dipersangkakan oleh pihak yang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan ketentuan tentang akta otentik yang dibuat Notaris selaku pejabat umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang (vide ayat 1) termasuk juga membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (vide ayat 2);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 16 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada pokoknya menyebutkan bahwa Notaris dalam diwajibkan untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum (vide ayat (1) huruf a) membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris (vide ayat (1) huruf m) dan Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan

Halaman 56 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris (vide ayat (7)) dan jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (vide ayat (9));

Menimbang, bahwa dikaitkan perkara *aquo* dengan jual beli tanah melalui PPAT, maka perlu kiranya dipertimbangkan ketentuan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 37 ayat (1), Pasal 42, dan Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan;

Menimbang, bahwa Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang bahwa terkait dengan peralihan hak atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 37 ayat (1), Pasal 42, dan Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah terjadi melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, pewarisan, pemasukan dalam perusahaan, penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, lelang, pemberian menurut adat, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, dan hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 57 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan pada Nomor 4 Rumusan Kamar Perdata Umum, pada pokoknya menyebutkan bahwa “kriteria pembeli yang beritikad baik terhadap jual beli tanah dibawah tangan yang belum terdaftar yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian peraturan-peraturan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah termasuk jual beli pada prinsipnya dilakukan dihadapan PPAT selaku pejabat umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil para pihak serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-8 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi Mulkanul Arifin dan Saksi Yatip Johir Wijaya Sitepu;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat II telah mengajukan bukti surat T-II.1 sampai dengan bukti surat T-II.6, Tergugat III & IV telah mengajukan bukti surat T-III-IV.1 sampai dengan bukti surat T-III-IV.3, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat TT-I.1 sampai dengan bukti surat TT-I.4;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, yaitu menurut hukum harus dianggap telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa tanah *aquo* adalah sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas $\pm 104m^2$ (kurang lebih seratus empat meter persegi) yang telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 tertanggal 28 Desember 2009 dan Surat Ukur Nomor 270/Firdaus/2009 tertanggal 21 Desember 2009 terletak di Jalan Medan – Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun VIII, Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
2. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut pada tahun 2009 terdaftar atas nama Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I;
3. Bahwa Tergugat IV selaku Notaris telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I dan Rehmia Ginting *in casu* Penggugat II dengan S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II yang telah ditandatangani oleh masing-masing pihak tersebut;



4. Bahwa atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tersebut, Tergugat IV selaku PPAT telah membuat Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tertanggal 9 November 2016, antara Para Penggugat selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, dimana Para Penggugat dan Tergugat II diwakili oleh Tergugat III selaku kuasa yang diperoleh dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79;

5. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tersebut, Turut Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 yang sebelumnya atas nama Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I beralih menjadi atas nama S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II;

6. Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara telah mengeluarkan Putusan Nomor 09/MPWN. Provinsi Sumatera Utara/XI/2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Menyatakan bahwa Terlapor / Nurcahaya Batubara, S.H., M.Kn. (i.c.Tergugat IV) bersalah;
- 2) Menyatakan bahwa terlapor Saudari Nurcahaya Batubara SH.MKn. sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya kurang bertindak jujur, kurang seksama dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, melanggar pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana di ubah dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 3) Memberikan sanksi kepada Terlapor berupa peringatan tertulis;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal-hal yang dianggap telah terbukti tersebut dikaitkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, maka terdapat beberapa alat bukti yang telah mendukung hal-hal tersebut, yaitu:

1. Bukti surat P-1 yang merupakan fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1089 atas nama Jonny Hasudungan Pardede yang telah dialihkan keatas nama SH. Wesly Pangaribuan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai dan bukti surat T.II-4



fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 1089 surat ukur No. 270/Firdaus/2009 tanggal 21 Desember 2009 atas nama S.H. Wesly Pangaribuan yang memiliki substansi yang sama dan merupakan akta otentik dan didapatkan fakta hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Desa Firdaus, diterbitkan pada tahun 2009 atas nama Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I, lalu pada tahun 2016 telah dilakukan peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat II yang diperbuat oleh Tergugat IV selaku PPAT melalui Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tanggal 9 November 2016, sehingga Sertifikat Hak Milik tersebut sekarang ini atas nama Tergugat II;

2. Bukti surat P-3 yang merupakan Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79 yang dikeluarkan oleh Nurcahaya Batubara dan bukti surat T-III-IV.2 yang merupakan Fotokopi sesuai aslinya Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang diperbuat oleh Tergugat IV dalam kedudukannya sebagai Notaris, dimana akta otentik tersebut memiliki substansi yang sama dan Tergugat IV telah menunjukkan asli bukti surat tersebut di persidangan, maka didapatkan fakta hukum bahwa benar Tergugat IV selaku Notaris telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I dan Rehmia Ginting *in casu* Penggugat II dengan S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II yang telah ditandatangani oleh masing-masing pihak tersebut;
3. Bukti surat P-4 Fotokopi dari fotokopi surat Akta Jual Beli Nomor 269 Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurcahaya Batubara, bukti surat T-II.3 merupakan fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 269/2016 tanggal 9 November 2016, bukti surat T-III-IV.1 merupakan Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor: 269/2016 tanggal 9 November 2016 yang diperbuat oleh Tergugat IV dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukti surat TT-I.4 merupakan fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang diperbuat oleh Nurcahaya Batubara, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Serdang Bedagai, dimana akta otentik tersebut memiliki substansi yang sama, juga Tergugat III & IV dan Turut Tergugat I telah menunjukkan asli bukti surat tersebut di persidangan, maka didapatkan fakta hukum bahwa atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tersebut, Tergugat IV selaku

Halaman 61 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



PPAT telah membuat Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tertanggal 9 November 2016, antara Para Penggugat selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, dimana Para Penggugat dan Tergugat II diwakili oleh Tergugat III selaku kuasa yang diperoleh dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 79;

4. Dari hal-hal tersebut juga, maka bahwa didapatkan fakta hukum juga bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor 269/2016 tersebut, Turut Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 yang sebelumnya atas nama Jonny Hasudungan Pardede *in casu* Penggugat I beralih menjadi atas nama S.H. Wesly Pangaribuan *in casu* Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2.1 merupakan Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Pemberian Pinjaman antara SH. Wesly Pangaribuan dengan Jonny Hasudungan Pardede sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), dan Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak pernah bertemu sama sekali dengan Tergugat II dan tidak pernah membuat perjanjian apapun, sehingga dengan diajukannya fotokopinya tanpa ditunjukkan aslinya, maka menurut hemat Majelis Hakim perlu didukung dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 merupakan Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan diri SH.Wesly Pangaribuan tertanggal 22 Juni 2019 yang diketahui oleh Lurah Patane III dan diberi stempel basah dan Surat keterangan Nomor 470/183/1038/2019 yang dikeluarkan oleh Lurah Patane III tertanggal 26 Juni 2019, dari bukti surat berupa Surat Pernyataan tersebut membuktikan bahwa antara Tergugat II tidak pernah bertemu dan saling mengenal dengan Penggugat I, dan Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi jual beli, membuat suatu kesepakatan, membuat perjanjian utang piutang maupun membuat pengikatan jual beli dengan Penggugat I atas objek sengketa tanah *aquo* serta Tergugat II tidak pernah memberikan sejumlah uang baik tunai maupun tidak tunai kepada Penggugat I, dimana hal tersebut dinyatakan dalam suatu surat pernyataan yang diketahui juga oleh Lurah Patane III bernama Rosta Munte dan disaksikan oleh M. Yusuf Ginting. Selanjutnya dari bukti Surat Keterangan tersebut membuktikan bahwa Tergugat II merupakan penduduk di Kelurahan Patane III Kecamatan Porsea Kabupaten Toba Samosir yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Patane III bernama Rosta Munte;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut merupakan suatu pernyataan sepihak dari Tergugat II dan harus didukung dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, terdapat hal-hal yang dianggap menurut hukum telah terbukti, yaitu pada poin 6, yaitu Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara telah mengeluarkan Putusan Nomor 09/MPWN. Provinsi Sumatera Utara/XI/2019, hal tersebut merupakan bukti surat P-8 merupakan Fotokopi sesuai salinan resmi Surat Putusan Nomor:09/MPWN.Provinsi Sumatera Utara yang dikeluarkan oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara dan bukti surat P-8 tersebut dikeluarkan atas dasar bukti surat P-6 yang merupakan fotokopi sesuai salinan resmi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Serdang Bedagai-Kota Tebing Tinggi tentang Berita Acara Pemeriksaan Nomor 27/BAP/MPDN.KAB.SERGAI-T.TINGGI.07.19 TAHUN 2019 serta Berita Acara Pemeriksaan Nomor 33/BAP/MPDN.KAB.SERGAI-T.TINGGI.07.19 TAHUN 2019 dan bukti surat P-7 yang merupakan fotokopi sesuai salinan resmi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Serdang Bedagai Kota Tebing Tinggi Rekomendasi Hasil Pemeriksaan Notaris Nurcahaya Batubara, sehingga bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7 tersebut, membuktikan adanya fakta hukum yang diperoleh dari hasil pemeriksaan Tergugat IV yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Diminuta akta pengikatan tidak tertulis atas nama Tergugat I, akan tetapi nama Tergugat II;
2. Saat penandatanganan akta pengikatan diri untuk melakukan jual beli Penggugat II menandatangani tidak bersamaan dengan para pihak yang lain dan tidak dijelaskan di dalam akta tersebut, dilakukan tidak dikantor Tergugat IV melainkan di rumah Para Penggugat;
3. Saat penandatanganan pengikatan jual beli antara Penggugat I dan Tergugat I, ada beberapa bahagian kalimat yang dikosongkan oleh Notaris seperti identitas para pihak, objek perjanjian dan termasuk pasal 7 dan Tergugat IV tidak membacakan isinya;
4. Bahwa Penggugat I dengan Tergugat II tidak saling bertemu dan tidak saling mengenal, tidak punya utang piutang atau tidak melakukan perikatan



apapun, hal ini dibuktikan dari surat pernyataan dari Tergugat II yang dilegalisasi oleh pengadilan negeri;

5. Bahwa yang datang ke kantor notaris Tergugat IV saat itu adalah Penggugat I, Tergugat I dan Donita untuk membuat suatu akta jual beli kepada Tergugat I;
6. Bahwa Tergugat I datang seorang diri ke kantor Nurcahaya Batubara setelah pihak yang lain menandatangani akta pengikatan jual beli;

Dan atas dasar fakta hukum tersebut, MPD Notaris Kabupaten Serdang Bedagai-Kota Tebing Tinggi merekomendasikan kepada MPW Provinsi Sumatera Utara bahwa Tergugat IV telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) dan Pasal 38 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga merekomendasikan agar Tergugat IV untuk pemberhentian sementara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-8 yang dikeluarkan dengan adanya bukti surat P-6 dan P-7 tersebut, maka bukti surat P-8 membuktikan bahwa Majelis Pengawas Provinsi Sumatera Utara telah memutuskan bahwa Terlapor *in casu* Tergugat IV bersalah sebagai notaris dalam menjalankan jabatannya kurang bertindak jujur, kurang seksama dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum, melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan memberikan sanksi kepada Tergugat IV berupa peringatan tertulis;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6, P-7, P-8, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa Tergugat IV telah membuat akta pengikatan jual beli tanpa dihadapan Para Penggugat dan Tergugat II dimana ada beberapa bahagian kalimat yang dikosongkan oleh notaris seperti identitas para pihak, objek perjanjian dan termasuk pasal 7 dan Tergugat IV tidak membacakan isinya dan atas dasar hal tersebut, Majelis Pengawas Nasional menyatakan Tergugat IV bersalah dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa prosedur pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli oleh Notaris tersebut telah tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan



Notaris, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (8) undang-undang tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Pengikatan Jual Beli yang merupakan bukti surat P-3, bukti surat T.III-IV.2 dinyatakan sebagai akta di bawah tangan, sehingga nilai pembuktiannya digantungkan kepada alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa bukti surat T-II.1 merupakan fotokopi sesuai aslinya Surat Kwitansi pembayaran Panjar Pembelian atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dalam SHM No. 1089/FIRDAUS seluas 104 m² terdaftar an. Jonny Hasudungan Pardede sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang dibuat di Porsea, 03 Agustus 2016 dikaitkan dengan bukti surat T-II.2, dimana kedua surat tersebut membuktikan bahwa Tergugat II telah menyerahkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pembayaran panjar pembelian tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus seluas 104 m² (seratus empat meter persegi) atas nama Penggugat I (vide bukti surat T.II-1) dan Tergugat II telah menyerahkan uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sebagai pelunasan pembelian atas tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, dimana kedua-duanya surat tersebut telah diterima oleh seorang bernama Maya Donita M q/o (dalam kapasitasnya sebagai wakil dari Penggugat I) dan ditandatangani oleh Maya Donita, dimana menurut hemat Majelis Hakim bahwa kedua bukti surat tersebut harus didukung dengan alat bukti lain agar memiliki nilai pembuktian, yaitu Tergugat II diwajibkan membuktikan bahwa benar Penggugat I telah memberikan kuasa kepada Maya Donita M atas penerimaan uang guna panjar dan pelunasan objek sengketa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat T-II.6 merupakan fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan yang dibuat Jonny Hasudungan Pardede yang dibuat di Porsea tanggal 22 Juni 2019, membuktikan adanya pernyataan sepihak dari Penggugat I yang menerangkan tidak keberatan jika Tergugat II menduduki dan mengusahai objek sengketa tanah yang ditandatangani oleh Penggugat I pada tanggal 22 Juni 2019, dimana menurut hemat Majelis Hakim bahwa bukti surat tersebut merupakan pernyataan sepihak yang diwajibkan didukung dengan alat bukti lainnya, sehingga nilai pembuktiannya digantungkan dengan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7 sebagian membuktikan bahwa “bahwa Penggugat I dengan Tergugat II tidak saling bertemu dan tidak saling mengenal, tidak punya utang piutang atau tidak melakukan perikatan apapun,



hal ini dibuktikan dari surat pernyataan dari Tergugat II yang dilegalisasi oleh pengadilan negeri” lalu dikaitkan dengan bukti surat P-5 sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, maka Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat P-7 dan bukti surat P-5 saling mendukung isinya satu sama lain, yaitu yang dimaksud dengan surat pernyataan tersebut adalah sebagaimana dimaksud dalam bukti surat P-5, maka dengan ini Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa Tergugat II tidak pernah bertemu dan saling mengenal dengan Penggugat I, dan Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi jual beli, membuat suatu kesepakatan, membuat perjanjian utang piutang maupun membuat pengikatan jual beli dengan Penggugat I atas objek sengketa tanah *aquo* serta Tergugat II tidak pernah memberikan sejumlah uang baik tunai maupun tidak tunai kepada Penggugat I, sehingga menurut hemat Majelis Hakim bahwa Para Penggugat tidak pernah melakukan kesepakatan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap objek sengketa tanah *aquo* dengan Tergugat II dihadapan Tergugat IV dan Tergugat II tidak pernah memberikan sejumlah uang atas hasil pembelian objek sengketa tanah kepada Para Penggugat. Dengan demikian, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian terhadap perjanjian jual beli antara Penggugat I dengan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, maka Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat II yang telah mengkuasakan kepada Tergugat III melalui ketentuan Pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli dan demikian juga Akta Jual Beli yang dibuat atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli adalah bertentangan dengan hukum karena telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa bukti surat P-3 dan bukti surat bukti surat T-III-IV.2 yang merupakan Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli Nomor : 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang diperbuat oleh Tergugat IV dalam kedudukannya sebagai Notaris dan bukti surat P-4 dan bukti surat T-II.3, bukti surat TT-I.4 merupakan Akta Jual Beli Nomor 269 Tahun 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki nilai pembuktian sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian juga, bahwa perbuatan Tergugat II yang membeli objek sengketa tanah *aquo* tanpa bertemu dan menyerahkan sejumlah uang atas pembelian objek sengketa tanah *aquo* kepada Para



Penggugat adalah bertentangan dengan hukum dan tidak bertindak secara hati-hati, sehingga Tergugat II dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad buruk;

Menimbang, bahwa dengan telah dibatalkannya Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II, maka secara otomatis membatalkan peralihan hak milik atas tanah terhadap objek sengketa tanah *aquo* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Para Penggugat merupakan orang yang berhak demi hukum untuk memiliki hak atas tanah tersebut;

Ad. 2. Apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III & IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan kepemilikan objek sengketa tanah *aquo* oleh Tergugat II?

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata adalah diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memuat: "Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menyebabkan kerugian itu, untuk mengganti kerugian itu";

Menimbang, bahwa dari pengertian Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas maka yang menjadi poin penting dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;
2. Adanya Kesalahan;
3. Adanya Kerugian;
4. Adanya Hubungan Sebab Akibat;

Menimbang, bahwa dalam buku terbitan Mahkamah Agung RI Tahun 1991, dalam Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, Tentang "Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum" di halaman 120 menyebutkan 4 (empat) macam Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektifitas orang lain;
3. Melanggar kaedah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian.

Menimbang, bahwa telah diuraikan di atas, bahwa Tergugat II sebagai pembeli beritikad buruk karena perbuatan Tergugat II yang membeli objek sengketa tanah *aquo* tanpa bertemu dan menyerahkan sejumlah uang atas



pembeli objek sengketa tanah *aquo* kepada Para Penggugat adalah bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa juga telah diuraikan di atas, bahwa perbuatan Tergugat IV telah bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris karena perbuatan Tergugat IV selaku notaris tidak membuat Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan para pihak, yaitu Para Penggugat dan Tergugat II, Tergugat IV tidak pernah membacakan akta yang bersangkutan, serta Tergugat IV menyerahkan Akta Pengikatan Jual Beli kepada Penggugat II dengan keadaan akta yang belum sempurna, yaitu ada beberapa bahagian kalimat yang dikosongkan oleh notaris seperti identitas para pihak, objek perjanjian dan termasuk pasal 7, sehingga atas perbuatan Tergugat IV tersebut mengakibatkan telah terjadi peralihan hak atas objek sengketa tanah *aquo* dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II sebagaimana dimuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 1089/Firdaus atas nama S.H. Wesly Pengaribuan *in casu* Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa perbuatan Tergugat II dan perbuatan Tergugat IV telah bertentangan dengan kewajiban hukum yang sepatutnya dilakukan oleh Tergugat IV selaku notaris dan PPAT dan Tergugat II selaku pembeli, telah mengakibatkan pula Para Penggugat kehilangan haknya subyektifitasnya atas objek sengketa tanah *aquo*, sehingga Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan menggunakan jabatannya selaku pejabat umum Notaris/PPAT yang membuat akta otentik tidak sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang merugikan Para Penggugat dan Tergugat II juga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat III yang bekerja sebagai pegawai notaris di kantor Tergugat IV dan Tergugat III telah menerima kuasa dari Para Penggugat dan Tergugat II sebagaimana dalam Pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli, sehingga atas dasar itu Tergugat III menandatangani Akta Jual Beli Nomor 269 Tahun 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT, maka menurut hemat Majelis Hakim, Tergugat III selaku pegawai notaris sudah sepatutnya mengetahui tentang kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat IV dalam pembuatan akta otentik dan hal-hal apa saja yang dilarang dalam

Halaman 68 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



pembuatan akta otentik, sehingga dengan juga memperhatikan asas fiksi hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III telah mengetahui hukum yang berlaku tentang pembuatan Akta otentik, dan dengan adanya perbuatan Tergugat III tersebut yang menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tersebut yang merugikan Para Penggugat, yaitu Tergugat III telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya, maka Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I yang telah melakukan peralihan nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 dari nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II adalah telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan, karena Turut Tergugat I menerima pendaftaran peralihan hak atas perbuatan Tergugat IV dan patut tidak mengetahui adanya cacat hukum di dalamnya yang telah dilakukan oleh Tergugat IV, sehingga Turut Tergugat I dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat I diberikan kewajiban menurut peraturan perundang-undangan untuk melakukan peralihan hak kembali atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus yang sekarang ini atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah menyewakan objek sengketa tanah *aquo* kepada Turut Tergugat II dengan tujuan agar Para Penggugat tidak dapat menguasai bangunan yang berdiri di atas objek sengketa tanah *aquo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Mulkanul Arifin, bahwa saat sekarang ini, objek perkara ada dibuka usaha percetakan kaos, dimana yang menguasai objek perkara adalah Turut Tergugat II yang disewakan oleh Turut Tergugat II kepada orang lain dan bukan disewa dari Para Penggugat dimana Saksi pernah menanyakan kepada Turut Tergugat II, kenapa tidak menyewa objek perkara dari Para Penggugat, dan saat itu Turut Tergugat II menerangkan kepada Saksi bahwa Turut Tergugat II tidak menyewa objek perkara dari Para Penggugat karena surat sertifikat hak milik terhadap objek perkara bukan lagi atas nama Para Penggugat dan dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat bahwa yang sekarang ini menguasai objek sengketa tanah adalah Turut Tergugat II, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa benar yang menguasai objek sengketa tanah *aquo* adalah Turut Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa Turut Tergugat II menguasai objek sengketa tanah *aquo* karena adanya perjanjian sewa menyewa antara Tergugat II dengan Turut Tergugat II, menurut hemat Majelis Hakim hal tersebut sepatutnya dibuktikan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II, karena yang melakukan perjanjian tersebut antara kedua belah pihak tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pembuktian yang diajukan oleh Tergugat II, Majelis Hakim tidak menemukan adanya alat bukti yang diajukan yang mendukung adanya perjanjian sewa menyewa tersebut, dan Turut Tergugat II tidak hadir pula di persidangan untuk membela haknya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim mempersangkakan bahwa perbuatan Turut Tergugat II menguasai objek sengketa tanah *aquo* atas persetujuan dari Tergugat II selaku pemilik objek sengketa tanah *aquo*, sehingga perbuatan Turut Tergugat II tersebut juga telah merugikan Para Penggugat selaku pemilik sebenarnya dari objek sengketa tanah *aquo*, maka Turut Tergugat II dinyatakan juga telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Para Penggugat apakah beralasan hukum untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke dua yang menuntut agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa tanah, maka dalam pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa, dan selama persidangan Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang menjadi alasan untuk mengabulkan sita jaminan terhadap obyek sengketa oleh karena selama pemeriksaan perkara Majelis Hakim tidak menemukan indikasi atau kecurigaan bahwa Tergugat II akan mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, dengan demikian petitum angka kedua tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke tiga yang menuntut agar Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan telah melawan perbuatan melawan hukum, maka sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan objek sengketa tanah, dan Turut Tergugat I dinyatakan tidak melakukan

Halaman 70 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan perbaikan tidak memuat Turut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dan perbaikan redaksi sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke empat, ke lima dan ke enam akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual beli terhadap objek sengketa tanah *aquo* telah dinyatakan batal demi hukum, sehingga mengakibatkan peralihan hak antara Para Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat II batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan peralihan hak tersebut batal demi hukum, maka secara otomatis membatalkan juga sebatas peralihan hak yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus, yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV, sehingga peralihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat II yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum poin ke empat dan keenam beralasan hukum dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat dalam amar putusan, sedangkan petitum poin ke lima tidak memuat secara jelas akta-akta lainnya yang dimaksud oleh Para Penggugat, sehingga tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke tujuh, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan, karena terkait melakukan peralihan hak kembali objek sengketa tanah yang sekarang ini atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke delapan, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat I sudah sepatutnya melaksanakan putusan perkara ini jika telah berkekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa maksud petitum tersebut telah termuat dalam amar putusan lainnya sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum poin ke sembilan, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat II diwajibkan untuk mengembalikan objek sengketa tanah kepada Para Penggugat sebagai akibat dibatalkannya peralihan hak, sehingga petitum poin ke sembilan beralasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum poin kesepuluh, Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan peralihan tersebut merupakan kewenangan dari Turut Tergugat I dan telah dipertimbangkan pengembalian peralihannya pada petitum poin ke enam dan petitum poin ke tujuh yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, sehingga petitum poin ke kesepuluh tidak beralasan hukum dikabulkan dan patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke sebelas, Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat di persidangan tidak membuktikan kerugian materil maupun kerugian immateril yang dialaminya, maka petitum poin ke sebelas patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke kedua belas, yang meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis Hakim berpendapat apabila tuntutan mengenai Putusan Serta Merta tersebut dikabulkan dikhawatirkan akan memunculkan masalah pada saat berikutnya, apabila dilakukan eksekusi, akan sangat sulit untuk mengembalikan / memulihkan kepada keadaan semula (rehabilitasi) jika ternyata ada upaya hukum yang kemudian terdapat putusan bertentangan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut sebagaimana dirumuskan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2000, ditentukan Putusan Serta Merta dapat diberikan dengan salah satu syarat yaitu harus ada jaminan yang besarnya senilai dengan barang/ objek yang kemudian akan dieksekusi, sedangkan Para Penggugat tidak memberikan jaminan sebagaimana dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat tidak mampu membuktikan bantahannya secara hukum, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara

Halaman 72 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



sebagaimana disebutkan dalam putusan ini

Memperhatikan, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura / Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg), serta peraturan-perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa tanah dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum;
4. Menyatakan peralihan hak kepemilikan yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang didasarkan kepada Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa tanah dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan peralihan hak kepemilikan kembali yang sekarang ini atas nama Tergugat II dikembalikan menjadi atas nama Penggugat I dengan cara mencabut dan menghapus Reg.No. 5063/2016 tertanggal 21 November 2016 dari Buku Register yang diperuntukkan untuk itu;

Halaman 73 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum
Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk mengembalikan objek sengketa tanah *aquo* beserta bangunannya kepada Para Penggugat yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus atas nama Tergugat II yang terletak di Jalan Medan - Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun VIII Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara;
7. Menghukum Para
Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.050.000,00 (lima juta lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;
8. Menolak gugatan
Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah pada hari Senin, tanggal 22 November 2021, oleh kami, Zulfikar Siregar, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Ayu Melisa Manurung, S.H. dan Steven Putra Harefa, S.H., M.Kn masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 25 November 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh hakim anggota tersebut, dengan dibantu oleh Romadona, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri kuasa Para Penggugat, kuasa Tergugat II, kuasa Tergugat III & IV tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ayu Melisa Manurung, S.H.

Zulfikar Siregar, S.H., M.H.

Steven Putra Harefa, S.H., M.Kn

Panitera Pengganti,

Romadona, S.H.

Halaman 74 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

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

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	100.000,00
3. Panggilan	Rp.	3.645.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.175.000,00
5. PNBP	Rp.	80.000,00
6. Meterai	Rp.	10.000,00
7. Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	5.050.000,00

Terbilang (lima juta lima puluh ribu rupiah).