



P U T U S A N

NOMOR : 131/PDT/2017/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI MEDAN, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TIMBANGAN TARIGAN, tempat lahir, Pancur Batu, 29 Oktober 1956, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Pegawai Negeri (PNS), Alamat Jalan Deli Tua No. 18 Pancur batu, kabupaten Deli Serdang, Dahulu disebut sebagai **PENGGUGAT** sekarang disebut sebagai **PEMBANDING** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HARAPENTA SEMBIRING, SH., MH, SUHANDRI UMAR TARIGAN, SH dan EDWARD SINAMBELA, SH, Advokat pada kantor HARAPENTA SEMBIRING, SH. MH dan Rekan yang beralamat di Jalan Ali Parinduri No. 14 Pancur Batu, Jl. Setia Budi No. 461 Medan dan Jl. Dr. Mansyur No. 78 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2013 ;

-----**L A W A N** -----

- 1. BRUMANIS Br. GINTING**, Agama Kristen Protestan, Alamat Jl. Deli Tua No. 18 Desa baru Kecamatan pancur batu Kabupaten Deli Serdang, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. MONTO PAMERSHWARI**, Lahir di Bandar baru, tanggal 10-03-1982, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Letjend. Jamin Ginting



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

Desa Lama, Kecamatan Pancur batu Kabupaten Deli
Serdang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. RAMLI GINTING MUNTHER, Lahir di Bandar baru, tanggal 10-03-1976,
Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Letjend. Jamin Ginting
Desa Lama, Kecamatan Pancur batu Kabupaten Deli
Serdang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. SYLVIA YUSLINDA HASMAN, SH. Mkn., Pekerjaan Notaris PPAT,
Alamat Jl. Merindal I Gg. Roso Komplek Panin Bank
Nomor 50, Kabupaten Deli Serdang, yang selanjutnya
disebut sebagai Tergugat IV;

5. NOVIANA UTARI, Lahir Medan, 10-12-1988, pekerjaan Pegawai
Kantor Notaris/PPAT Alamat Jl. Merindal I Gg. Roso
Komplek Panin Bank Nomor 50, Kabupaten Deli
Serdang, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. FERRY RONALDO REPELINDO TARIGAN, Lahir Medan, 08-05-
1982, pekerjaan wiraswasta, Alamat Dusun I Jati
Kesuma, Desa Jati Kesuma, Kecamatan Namo Rambe
Kabupaten Deli Serdang, yang selanjutnya disebut
sebagai Tergugat VI;

7. EDWARD SEBASTIAN, Lahir Medan 06-08-1979, pekerjaan
Wiraswasta Alamat Jl. Gelas Koplek Topan Indah
Permai No. 2-LL, Desa Sei Putih Tengah Kecamatan
Medan Petisah, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada H. Netapken Poerba, SH., Akhmad Zaini, SH.,
Yopi Mariadi, SH., Andy, SH. berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 27 Oktober 2013, yang selanjutnya
disebut sebagai Tergugat VII;

8. ENDRA THASLIM, SH., Pekerjaan Notaris/PPAT, Alamat Jl. William
Iskandar (Jl. Pancing) Blok D Nomor 50 Medan Estate,

Hal. 2 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN



Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;

9. PT. BANK SYARIAH MANDIRI, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Cabang Lubuk Pakam cq. Kepala Cabang PT. Bank Syariah Lubuk Pakam Alamat di Jl. Diponegoro No. 45-46 Lubuk Pakam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tri Widiyono, SH. MH., SpN, Pipi Prianggodo, Yane Aliza, SH., Bambang Sulistiono, SH., Husni Erlangga, dan Gunawan, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2013 yang selanjutnya disebut Tergugat IX;

10. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG di LUBUK PAKAM, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jailani, SH., Sucipto, SH., Hadjral Aswad Bauty, SH., Syarifuddin, A.Ptnh., Antonius Parulian Sidabutar, SH., dan Juriah Siagian, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 14/SK.13.12.07/IX/2013 tertanggal 24 September 2013 yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat X;

Dahulu disebut sebagai **TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT X** sekarang disebut sebagai **PARA TERBANDING** ;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 131/PDT/2017/PT.MDN. tanggal 28 April 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. tanggal 18 September 2014 dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;



TENTANG DUDUK PERKARA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 19 Agustus 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah Register Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.LP. tanggal 18 September 2014 telah mengajukan gugatan kepada Penggugat tersebut di atas, dengan mengemukakan hal – hal sebagai berikut : -----

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah Sertipikat Hak Milik Nomor 49 seluas 96 m2 yang terletak di Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tertanggal 24 Nopember 2004 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Hero/Tukang Kaca Ajo;
Sebelah Selatan berbatas dengan H. Tahir Lubis (Alm);
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Letjen Jamin Ginting;
Sebelah Barat berbatas dengan jalan Belakang;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan suami isteri, dimana Tergugat I pernah berurusan dengan Tergugat II masalah bisa mengeluarkan uang sebanyak Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dimana Tergugat II hanya bisa mengeluarkan uang sebanyak Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, ternyata setelah satu (1) minggu uang tersebut diminta kembali oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan alasan bisa nanti diberikan uang sebanyak Rp. 1,2 miliar asalkan Sertipikat atas nama Penggugat diberikan Tergugat I kepada Tergugat II, ternyata ditunggu-tunggu tidak pernah mendapat uang sampai sekarang, sehingga alangkah terkejutnya Penggugat dimana tanah dan bangunan ruko tiga setengah lantai lengkap dengan instalasi listrik dan air milik Penggugat beralih kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak pernah Penggugat menandatangani Akta Jual Beli di Notaris atau instansi pemerintah manapun. berhubung tanah yang dipermasalahkan penggugat sekarang adalah harga gono gini Penggugat dan Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat IV membuat Akta Jual Beli Nomor 101/2011 tanggal 30 Desember 2011 dimana Tergugat V selaku Kuasa Jual Tergugat II dan Tergugat III, dimana tanah dan bangunan rumah ruko tersebut dijual Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat VI dan Tergugat VI menjual kepada Tergugat VII sesuai Akta Jual Beli Nomor 93/2013 tanggal 25 Juni 2013 yang dikeluarkan Tergugat VIII, dimana semua akta jual beli yang dilakukan Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak diketahui Penggugat sama sekali dan alangkah terkejutnya Penggugat setelah mengetahui perjanjian pengosongan rumah ruko milik Penggugat yang dilakukan antara Tergugat VI dan Tergugat VII dan tanpa sepengetahuan dari pada Penggugat sehingga akta jual beli tersebut cacat demi hukum;
- Bahwa Tergugat X mengeluarkan Roya Sertipikat Tanah tanggal 22 April 2013 Nomor 15/292-3/388 Sertipikat Nomor SHM No. 49 atas permintaan Tergugat IX atas nama Ferry Ronaldo Repelina Tarigan (Tergugat VI) dengan hak tanggungan Sertipikat HT : SHT No. 102/2011 nilai HT Rp. 750.000.000,- dengan Peringkat HT (1) Pertama, Tergugat IX memberikan surat keterangan lunas pembiayaan Nomor 15/293-3/388 tanggal 22 April 2013 kepada Tergugat VI (Fery Ronaldo Repelina Tarigan) Plafon Rp. 600.000.000,- tanpa sepengetahuan dari pada Penggugat sehingga Roya Sertipikat Tanah yang dikeluarkan Tergugat X dan surat keterangan lunas pembiayaan yang dikeluarkan Tergugat IX tersebut cacat demi hukum;
- Bahwa dari uraian Penggugat diatas, banyak mengalami kerugian materi dan moril yang terdiri dari:
 - A. Kerugian Materil:
 - 1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah Sertipikat Hak Milik No. 49 seluas 96 m2 yang terletak di Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tertanggal 24 Nopember 2004 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Hero/Tukang Kaca Ajo;
Sebelah Selatan berbatas dengan H. Tahir Lubis (Alm);
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Letjen Jamin Ginting;
Sebelah Barat berbatas dengan jalan Belakang;

Hal. 5 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila ditaksir dengan uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah);

2. Bahwa biaya yang tersita untuk persiapan proses hukum pengumpulan data-data dan bukti-bukti surat, transportasi, akomodasi, sidang lapangan, sita, eksekusi, menghadirkan saksi-saksi ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Pengadilan Tinggi SUMUT, Mahkamah Agung RI di Jakarta, PK (Peninjauan Kembali) dan jasa lowyer/Advokat sampai selesai ditaksir Penggugat sebanyak Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
total jumlah kerugian Materil Penggugat sebanyak Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

B. Kerugian Moril:

Bahwa secara moril sebagai warga negara Indonesia yang baik, Pegawai Negeri Sipil dan beragama Protestan yang patuh dan taat serta menjunjung tinggi adat istiadat karo ditengah-tengah keluarga, sehingga akibat dari perbuatan Tergugat I s/d Tergugat X dimana Penggugat menimbulkan pemikiran yang berat baik ditengah-tengah keluarga msyarakat, hadaitolan, pekerjaan kantor akibat dari gugatan Perdata ini digelar ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam maka kerugian yang diderita Penggugat apabila dinilai dengan uang ditaksir Penggugat senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

Maka jika ditotal kerugian Materil dan kerugian Moril adalah sebanyak Rp. 1.500.000.000 + Rp. 1.000.000.000,- = 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan Tergugat I sampai dengan Tergugat X agar menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 49 seluas 96 m2 yang terletak di desa Lama, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tertanggal 24 Nopember 2004 kepada Penggugat tanpa dibebani biaya apapun kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas sebidang tanah beserta bangunan ruko tiga setengah lantai Sertipikat Hak Milik No. 49 seluas 96 m2 yang terletak di Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tertanggal 24 Nopember 2004 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Hero/Tukang Kaca Ajo;
Sebelah Selatan berbatas dengan H. Tahir Lubis (Alm);
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Letjen Jamin Ginting;
Sebelah Barat berbatas dengan jalan Belakang;
Adalah Milik Penggugat;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 101/2013 tanggal 30 Desember 2011 yang dikeluarkan Tergugat IV (Silvia Yuslinda Hasman, SH. MKn) kepada Tergugat II dan III kepada Tergugat V adalah cacat demi hukum atau tidak berkekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 93/2013 tertanggal 25 Juni 2013 yang dikeluarkan Tergugat VIII kepada Tergugat VI dan VII adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengosongan antara Tergugat VI dan Tergugat VII tertanggal 17 April 2013 terhadap sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 49 seluas 96 m2 adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan batal demi hukum Roya Sertipikat Tanah Nomor 15/292-3/388 tertanggal 12 April 2013 yang dikeluarkan Tergugat X kepada Tergugat IX yaitu SHM No. 49 atas nama Ferry Ronaldo Repelina Tarigan (Tergugat VI) dengan hak tanggungan Sertipikat HT : SHT No. 102/2011 nilai HT Rp. 750.000.000,- dengan Peringkat HT I (Pertama), adalah cacat demi hukum atau tidak berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan Surat Keterangan Lunas Pembiayaan nomor 15/293-3-388 tertanggal 22 April 2013 yang dikeluarkan oleh Tergugat IX kepada Tergugat VI adalah batal demi hukum;

Hal. 7 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat X atau pihak manapun juga yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan tanah beserta bangunan sertifikat Hak Milik No. 49 seluas 96 m2 yang terletak di Desa Lama Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tertanggal 24 Nopember 2004 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Hero/Tukang Kaca Ajo;

Sebelah Selatan berbatas dengan H. Tahir Lubis (Alm);

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Letjen Jamin Ginting;

Sebelah Barat berbatas dengan jalan Belakang;

Kepada Penggugat atnpa dibebani biaya apapun;

9. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat X telah melakukan perbuatan melawan hukum (on recht matigedaad) terhadap Penggugat;

10. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat X secara tanggung renteng membayar kerugian Materil dan kerugian Moril sebanyak Rp. 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

11. Meletakkan sita jaminan (conservatoir Beslag) oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam atas Sertipikat Hak Milik Nomor 49 m2 yang terletak di Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tertanggal 24 Nopember 2004;

12. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat X secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak tanggal putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, seandainya Tergugat I s/d Tergugat X tidak bersedia menyerahkan Sertipikat tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;

13. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat X untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Ex Bono);

Hal. 8 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Penggugat adalah hubungan suami isteri, dimana Tergugat I pernah berurusan dengan Tergugat II, isteri dari Tergugat III dimana Tergugat II berjanji kepada Tergugat I bisa mengeluarkan uang sebanyak Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dimana Tergugat II hanya bisa mengeluarkan uang sebanyak Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, ternyata setelah satu (1) minggu uang tersebut diminta kembali oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan alasan Tergugat II bisa mengeluarkan uang sebanyak Rp. 1,200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) asalkan Sertipikat atas nama Penggugat diberikan Tergugat I kepada Tergugat II, ternyata ditunggu-tunggu sampai sekarang tidak pernah mendapat uang yang dijanjikan Tergugat II sampai sekarang, sehingga alangkah terkejutnya Tergugat I dan Penggugat dimana tanah dan bangunan ruko tiga setengah lantai lengkap dengan instalasi listrik dan air milik Tergugat I dan Penggugat beralih kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan Tergugat I dan Penggugat dan tidak pernah Tergugat I dan Penggugat menandatangani Akta Jual Beli di Notaris atau instansi pemerintah manapun. berhubungan tanah dan bangunan yang dipermasalahkan sekarang adalah harga gono gini Tergugat I dan Penggugat;

Bahwa adapun sertipikat yang dipermasalahkan Tergugat I dan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 49 seluas 96 m2 yang terletak di Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tertanggal 24 Nopember 2004 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Hero/Tukang Kaca Ajo;

Sebelah Selatan berbatas dengan H. Tahir Lubis (Alm);

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Letjen Jamin Ginting;

Sebelah Barat berbatas dengan jalan Belakang;

Bahwa dalam hal ini untuk Akte Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan elviera, SH Pejabat Pembuat akte Kabupaten Deli Serdang agar dibatalkan dan cacat hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I dan Penggugat tidak pernah berurusan dan berhubungan secara hukum kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X;

Bahwa Tergugat IV membuat Akte Jual Beli Nomor 101/2011 tanggal 30 Desember 2011 dimana Tergugat V selaku kuasa jual Tergugat II dan Tergugat III, dimana tanah dan bangunan ruko tersebut dijual Tergugat II dan Tergugat III, kepada Tergugat VI, dan Tergugat VI menjual lagi kepada Tergugat VII sesuai Akte Jual Beli Nomor 93/2013 tanggal 25 Juni 2013 yang dikeluarkan Tergugat VIII, dimana perjanjian pengosongan rumah ruko milik Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan antara Tergugat VI dan Tergugat VII tanpa sepengetahuan Penggugat dan Tergugat I, sehingga semua Akte Jual Beli yang dilakukan Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII adalah batal dan cacat hukum;

Bahwa Tergugat X mengeluarkan Roya Sertipikat Tanah tanggal 22 April 2013 nomor 15/202-3/388 Sertipikat nomor 49 SHM atas permintaan Tergugat IX atas nama Fery Ronaldo Repelina Tarigan (Tergugat VI) dengan hak tanggungan Sertipikat HT : SHT No. 102/2011 nilai HT Rp. 750.000.000,- dengan peringkat HT Pertama (1) Tergugat X memberikan Surat Keterangan Lunas Pembiayaan Nomor 15/293-3/388 tanggal 22 april 2013 kepada Tergugat VI (Fery Ronaldo Repelina Tarigan) Plafon Rp. 600.000.000,- tanpa sepengetahuan dari pada Tergugat I dan Penggugat sehingga Roya Sertipikat Tanah yang dikeluarkan Tergugat X dan Surat Keterangan lunas pembiayaan yang dikeluarkan Tergugat IX tersebut batal dan cacat hukum;

Bahwa dari jawaban Tergugat I tersebut mohon Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat keseluruhannya. berhubung Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menandatangani Akte Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 49 seluas 96 m2 yang terletak di Desa Lama Kecamatan Pancur batu Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara tanggal 24 Nopember 2004 dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat X;

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Hal. 10 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Penggugat bukanlah pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik No. 49, Desa Lama Saat Tergugat IV membuat Akta Jual Beli No. 101/2011;
 - Bahwa Tergugat IV tidak mengenal Penggugat, karena pada saat Tergugat IV membuat Akta Jual Beli No. 101/2011, Tergugat IV hanya mengenal Monto Parmeshwari (Tergugat II) yang dalam melakukan perbuatan hukum tersebut telah turut disetujui oleh suaminya Ramli Ginting Munthe (Tergugat III) selaku pemegang hak yang sah atas Sertipikat Hak Milik No. 49, desa Lama, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang;
 - Bahwa Monto Parmeshwari (Tergugat II) selaku pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik No. 49/Desa Lama memperoleh tanah tersebut dari Timbangan Tarigan (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010, tanggal 22 Juni 2010 yang diperbuat oleh Elvira, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan pendaftaran Nomor : 16626/2010 tanggal 22 Juli 2010;
2. Akta Jual Beli No. 101/2011 tanggal 30 desember 2011 adalah sah dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;
 - Bahwa selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tergugat IV dalam melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, telah terlebih dahulu melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pemeriksaan kesesuaian data/cek bersih pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan ketentuan pasal 97 peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997;
 - Bahwa dengan demikian adalah tidak beralasan Penggugat menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 101/2011 tanggal 30 desember 2011 yang diperbuat Tergugat IV batal demi hukum;
3. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap;
 - Bahwa atas Sertipikat Hak Milik No. 49/desa Lama yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, pemindahan haknya dari Penggugat kepada Tergugat II telah dilaksanakan oleh Notaris/PPAT sebelum

Hal. 11 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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

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

Halaman 11



Tergugat IV yaitu sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 71/2010, tanggal 22 Juni 2010 yang diperbuat oleh Elviera, Sarjana ukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang, dan telah dibebani pula dengan Hak Tanggungan Nomor 2627/2010 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT Bank Syariah Mega Indonesia, berkedudukan di Jakarta. dengan demikian maka seharusnya ada pihak lain yang ditarik Penggugat sebagai Tergugat dalam gugatannya yang oleh Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat. Hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam surat gugatan Penggugat yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

4. Petitum Penggugat tidak jelas;

- Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana diatas, Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat dalam perkara aquo dengan gugatan tidak jelas dan kabur (obscur libel), maka dengan demikian gugatan Penggugat telah tidak mempunyai persyaratan formil;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum sebagaimana yang telah Tergugat IV jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 101/2011 adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :



I. DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Prematur;

- Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik objek gugatan dan tidak pernah menandatangani akta jual beli atas objek gugatan. berdasarkan dalil tersebut Penggugat menuntut pembatalan terhadap alas hak Tergugat VI yang diperoleh dari Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 101/2011 bertanggal 30 Desember 2011, dan pembatalan alas hak Tergugat VII yang diperoleh dari Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 bertanggal 25 Juni 2013;
- Bahwa namun Penggugat tidak menuntut pembatalan alas hak Tergugat II yang diperolehnya dari Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elviera, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa berdasarkan fakta yuridis tersebut karena tidak dimajukan tuntutan pembatalan alas hak Tergugat II maka gugatan aquo bersifat prematur, dan Penggugat yang bukan pemilik atas objek gugatan tidak berhak menuntut pembatalan alas hak Tergugat VII dan/maupun alas hak Tergugat VI;

2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I (incasu isteri Penggugat) memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dalam hal pengeluaran uang sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) namun yang dikeluarkan baru sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan Penggugat tidak pernah mendantangani akta jual beli atas objek gugatan kepada Tergugat II dan Tergugat III, namun Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum antara perjanjian pengeluaran uang aquo dengan alas hak Tergugat II atas objek gugatan berdasarkan Akta Jual beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 dan/maupun dengan alas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak Tergugat VII berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 bertanggal 25 Juni 2013 juncto alas hak Tergugat VI berdasarkan akta Jual Beli Nomor 101/2011 bertanggal 30 desember 2011;

- Bahwa berdasarkan fakta yuridis tidak ada hubungan hukum dalil gugatan aquo dengan pemilik objek gugatan oleh Tergugat II yang sekarang sebagai milik yang sah dari Tergugat VII maka gugatan a quo tidak jelas dan kabur (obscur libel), apalagi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 Penggugat dan Tergugat I telah menjual objek gugatan kepada Tergugat II;

3. Gugatan Kurang Pihak (Exeption Plurium Litis Consortium);

- Bahwa Penggugat mendalilkan berwenang memajukan gugatan a quo karena Tergugat II s/d Tergugat X telah melaksanakan jual beli dan balik nama serta peletakan hak tanggungan terhadap objek gugatan dan Penggugat juga mendalilkan Tergugat I (incasu Penggugat) hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dalam pengeluaran uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) namun yang diberikan baru Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas seharusnya semua pihak yang terlibat dalam proses peletakan hak tanggungan da/maupun jual beli berikut balik nama sertipikat objek gugatan, yang dimulai dari peletakkan hak tanggungan oleh Penggugat dan Tergugat I sampai dengan perolehan hak Tergugat VII berikut balik nama dan peletakkan hak tanggunannya harus diikutsertakan sebagai Tergugat dalam gugatan aquo, yaitu sebagaimana dari hal-hal berikut ini:
 - a. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 67/2005 bertanggal 02 Februari 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan KLARA MEILINA PANGARIBUAN, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas objek gugatan atas nama PT. Bank Pembangunan daerah Sumatera Utara disingkat PT Bank Sumut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan ELVIRA, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, Tergugat II telah memperoleh hak atas objek gugatan;
- c. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 72/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elviera, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas objek gugatan atas nama PT. Bank Syariah Mega Indonesia;
- d. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/2011 bertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Sylvia yuslinda Hasman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, Tergugat VI telah memperoleh hak atas objek gugatan;
- e. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 102/2011 bertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Sylvia Yuslinda Hasman, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas objek gugatan atas nama PT. Bank Syariah Mandiri;
- f. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 bertanggal 25 Juni 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, Tergugat VII telah memperoleh hak atas objek gugatan;
- g. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 94/2013 bertanggal 25 Juni 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas objek gugatan atas nama PT. Bank Mestika Dharma;
- Bahwa berdasarkan fakta yuridis Klara Meilina Pangaribuan, SH. PT. Bank Sumut, Elviera, SH., PT. Bank Syariah Mega Indonesia dan PT. Bank Mestika Dharma tidak diikutsertakan sebagai pihak maka gugatan a quo kurang pihak tergugatnya;

4. Penggugat Tidak berwenang atas objek Gugatan (exemptio Domini);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik objek gugatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama bertanggal 24 Nopember 2004, namun berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elviera, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang Penggugat telah menjual objek gugatan kepada Tergugat II dan Penggugat tidak menuntut pembatalan Akta Jual Beli aquo. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/2011 bertanggal 30 Desember 2011 Tergugat II dan Tergugat III telah menjual objek gugatan kepada Tergugat VI, dan seterusnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 bertanggal 25 Juni 2013 oleh Tergugat VI objek gugatan dijual kepada Tergugat VII;
- Bahwa berdasarkan fakta yuridis tersebut Penggugat sudah tidak berhak atas objek gugatan, dan oleh karenanya Penggugat tidak berwenang memajukan gugatan aquo;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat VII membantah dan menolak semua dalil gugatan a quo kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya pada jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa dan untuk mempersingkat dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara dan agar tidak terjadi pengulangan terhadap semua hal yang telah dimajukan dalam Eksepsi diatas, maka semua dalil yang telah dimajukan dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis dimasukkan sebagai bagian dari satu kesatuan yang tidak terpisah dengan jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama (incasu objek gugatan aquo) dan Pengggugat juga mendalilkan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli untuk menjual objek gugatan kepada Tergugat II dan Tergugat III dan berdasarkan dalil gugatan a quo Penggugat menuntut pembatalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor 101/2011 bertanggal 30 desember 2011 antara Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual dengan Tergugat VI sebagai penjual yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV, serta pembatalan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 bertanggal 25 Juni 2013 antara Tergugat VI sebagai penjual dengan Tergugat VII sebagai pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VIII;

4. Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan Tergugat I (incasu isteri Penggugat) hanya pernah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dalam hal pengeluaran uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan yang bisa dikeluarkan hanya Rp. 250.000.000- (dua ratus lima puluh juta rupiah), namun Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum antara perjanjian pengeluaran uang aquo dengan alas hak Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elviera, SH. Pejabat Pembuat Akta tanah Kabupaten Deli Serdang sehingga gugatan aquo tidak jelas dan kabur (obscur libel);
5. Bahwa berdasarkan catatan-catatan dalam perndaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama bertanggal 24 desember 2004 objek gugatan a quo, dengan jelas dan terang diuraikan kronologis riwayat peralihan hak maupun peletakkan hak tanggungan atas objek gugatan, sebagaimana dari hal-hal berikut ini:
 - a. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 67/2005 bertanggal 02 Februari 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan KLARA MEILINA PANGARIBUAN, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas nama PT Bank Sumut diatas objek gugatan;
 - b. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan ELVIERA, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten deli Serdang, Penggugat dan Tergugat I telah menjual objek gugatan kepada Tergugat II;
 - c. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 72/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elviera, SH Pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas nama PT. Bank Syariah Mega Indonesia diatas objek gugatan;

- d. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/2011 bertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Sylvia yuslinda Hasman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, Tergugat II dan Tergugat III telah menjual objek gugatan kepada Tergugat VI;
- e. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 102/2011 bertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Sylvia Yuslinda Hasman, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas nama PT. Bank Syariah Mandiri di atas objek gugatan;
- f. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 bertanggal 25 Juni 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, Tergugat VI telah menjual objek gugatan kepada Tergugat VII;
- g. berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 94/2013 bertanggal 25 Juni 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Endra Thaslim, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, telah diletakkan hak tanggungan atas nama PT. Bank Mestika Dharma di atas objek gugatan;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut terbukti dengan jelas dan terang Penggugat dan/maupun Tergugat I sudah menjual objek gugatan kepada Tergugat II dan jual belinya dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang (Elviera, SH selaku PPAT Kabupaten Deli Serdang) sehingga sah dan berharga (vide Pasal 1870 kitab Undang Undang Hukum Perdata juncto Pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997), dengan demikian Penggugat dan/maupun Tergugat I sudah tidak berhak atas objek gugatan sehingga tidak berwenang mengajukan gugatan aquo;
7. Bahwa apabila gugatan a quo dimajukan setelah terhadap objek gugatan telah berulang kali diletakkan hak tanggungan dan secara

Hal. 18 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beruangkali telah pula terjadi pemindahan hak, dimana saat ini objek gugatan sebagai milik yang sah dari Tergugat VII yang berhaknya diperoleh dari Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 bertanggal 25 Juni 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VIII, sedang Tergugat VI semula memperoleh haknya dari Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan Akta jual Beli Nomor 101/2011 bertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV dan Tergugat II semula memperoleh haknya dari Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 bertanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elviera, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang;

8. Bahwa berdasarkan fakta yuridis tersebut Penggugat dan/maupun Tergugat I sudah tidak berhak atas objek gugatan sehingga tidak berwenang memajukan gugatan aquo, apalagi peralihan-peralihan hak atas objek gugatan dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sehingga harus dipandang dibuat dengan itikad baik dan harus dinyatakan sah dan berharga, dengan demikian hak Tergugat VII sebagai pembeli yang beritikad baik seyogianya harus dilindungi oleh hukum dan undang undang;
9. Bahwa berdasarkan fakta yuridis tersebut Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan aquo dan Penggugat juga tidak berwenang memajukan gugatan aquo, oleh karenanya gugatan a quo seyogianya harus ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan semua hal yang telah diuraikan diatas, dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat dan memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat VII tepat dan beralasan hukum;
- Menerima eksepsi dari Tergugat VII;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal. 19 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN



II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IX memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IX menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apabila Tergugat IX mengakuinya secara tegas;
2. Eksepsi mengenai Penggugat bukan merupakan pemilik dari tanah objek sengketa;

Bahwa Penggugat pada alinea ke-1 surat gugatannya pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat Hak Milik Nomor 49 seluas 96 m² yang terletak di Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara (objek sengketa);

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak karena pada saat Tergugat IX memberikan pembiayaan kepada Tergugat VI jaminan yang diserahkan adalah berupa SHM Nomor 49 atas nama Ferry Ronaldo R Tarigan (Tergugat VI) dan bukan Penggugat sesuai dengan catatan pada SHM Nomor 49 mengenai Pendaftaran Peralihan bahwa Ferry Ronaldo R tarigan (Tergugat VI) membeli tanah objek sengketa tersebut dari Monto Parmeshwari (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH., Mkn;

Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut jelaslah bahwa Penggugat adalah bukan pemilik dari tanah SHM Nomor 49 sebagaimana didalilkan dalam surat gugatannya. Oleh karena itu kedudukan Penggugat dalam perkara aquo tersebut dalam kategori diskualifikasi in person;

Bahwa dengan demikian, maka mohon kiranya gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah bukan pemilik dari tanah objek sengketa, karena sesuai dengan SHM Nomor 49 bahwa tanah tersebut dimiliki oleh Ferry Ronaldo R Tarigan yang membeli tanah tersebut dari Monto Parmeshwari dan bukan milik Penggugat;

3. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa dalam alenia ke-2 posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 71/2010 tanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh Notaris Elviera, SH yang mendasari peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat II; Bahwa namun demikian, fakta hukumnya Penggugat tidak pernah menarik Notaris Elviera, SH. selaku para pihak dalam perkara aquo, padahal posisi Notaris Elviera, SH. adalah sangat penting, karena yang bersangkutan adalah pihak yang mengetahui secara persis mengenai latar belakang proses jual beli atas tanah objek sengketa tersebut. Disamping itu Notaris Elviera, SH adalah pihak yang harus menjelaskan dan mempertanggung jawabkan mengenai pembuatan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 tanggal 22 Juni 2010 sebagai dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat II tersebut kepada para pihak dan Majelis Hakim;

Bahwa dengan demikian, mengingat Notaris Elviera,SH tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, maka mohon Majelis Hakim agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena gugatan tersebut telah kurang pihak;

Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 200/K/PDT/1988 tanggal 27 September 1990 yang menyatakan bahwa:

Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi gugatan Penggugat premature;

Bahwa sesuai dengan alenia ke-2 posita gugatan bahwa Penggugat mendalilkan tidak pernah mengetahui dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 101/2011 tanggal 30 Desember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011. Dengan kata lain ada indikasi perbuatan pidana pada saat pembuatan akta dimaksud;

Bahwa dalil gugatan tersebut harus dibuktikan dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan adanya tindak pidana sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tidak pernah menjelaskan adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang mendasari dalil gugatannya tersebut;

Bahwa dengan demikian atas dasar fakta hukum tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan dalam eksepsi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali disini;
2. Bahwa harus ditolak alenia ke-1 dan ke-2 posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pada Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 49 seluas 96 m2 yang terletak di Desa Lama, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara tanggal 24 Nopember 2004 dan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat IX menolak alinea ke-1 dan ke-2 posita gugatan Penggugat tersebut dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan SHM Nomor 49 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik Ferry Ronaldo R Tarigan (Tergugat VI) yang membelinya dari Monto Parmeshwari (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH., Mkn;
 - b. Bahwa sementara itu, Monto Parmeshwari (Tergugat II) membeli dari Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2010 tanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh Notaris Elviera, SH.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sehingga secara yuridis formal peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat VI telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria;
- d. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut diatas, terbukti bahwa pada saat ini sesuai dengan SHM Nomor 49 bahwa pemilik yang sah atas tanah objek sengketa tersebut adalah Ferry Ronaldo R Tarigan (Tergugat VI) dan bukan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam surat gugatannya;
- e. Bahwa tidak benar bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya jual beli atas tanah objek sengketa dengan Tergugat II dan Tergugat VI, karena faktanya bahwa sampai dengan saat ini tanah objek sengketa tersebut dikuasai secara fisik oleh Tergugat VI, sehingga tidak masuk akal apabila Penggugat tidak mengetahui adanya peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat VI;
- f. Bahwa apabila benar – quad non – tidak menyetujui adanya jual beli atas tanah objek sengketa dengan Tergugat II dan Tergugat VI, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan perkara aquo, sejak terjadinya peralihan atas tanah objek sengketa dengan Tergugat II, namun demikian faktanya Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan terhadap peralihan hak tersebut, sehingga patut diduga bahwa dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut hanyalah rekayasa atau dibuat-dibuat saja;
- g. Bahwa sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok Agraria bahwa sertifikat tanah dalam hal ini SHM Nomor 49 adalah memiliki nilai pembuktian yang kuat;
- h. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka harus ditolak dalil gugatan Penggugat yang

Hal. 23 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah SHM Nomor 49 serta tidak mengetahui adanya transaksi jual beli atas tanah objek sengketa tersebut;

- i. Bahwa disamping itu harus ditolak pula dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, karena Tergugat I dijanjikan akan mendapatkan uang sebesar Rp. 1.2 milyar. Hal tersebut sangatlah tidak masuk akal karena yang menjadi objek perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah objek sengketa yang nilainya material sangat besar. sudah barang tentu bahwa dalil tersebut tidak benar karena sangatlah tidak wajar apabila Tergugat I menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II dengan tanpa dasar perjanjian yang jelas;
4. Bahwa Tergugat IX menolak alinea ke-3 gugatan Penggugat yang menyatakan akta jual beli Nomor 101/2011 tanggal 30 desember 2011 yang dibuat oleh Tergugat IV cacat hukum, karena sesuai dengan penjelasan dari Tergugat IX pada butir 3 diatas jelaslah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH., Mkn., bahwa tanah SHM Nomor 49 yang dbuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang adalah milik Ferry Ronaldo R Tarigan (Tergugat VI) yang membelinya dari Monto Parmeshwari (Tergugat II), dimana transaksi jual beli tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria. Dengan demikian maka harus ditolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa akta jual beli Nomor 101/2011 tanggal 30 desember 2011 yang dibuat oleh Tergugat IV cacat hukum;
5. Bahwa Tergugat IX menolak alinea k-4 dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Roya Sertipikat Tanah tanggal 22 April 2013 Nomor 15/292-3/388 atas tanah SHM Nomor 49 dan Surat Keterangan Lunas



Pembiayaan yang dikeluarkan oleh Tergugat IX tersebut adalah cacat hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa atas permintaan yang diajukan oleh Tergugat VI, Tergugat IX melalui Surat Nomor 13/578-3/388 tanggal 20 Desember 2011 telah menyetujui pembiayaan dengan skim Al Murabahah sebesar Rp. 600.000.000,- untuk pembelian 1 unit ruko diatas tanah SHM Nomor 49 atas nama Monto Parmeshwari yang akan dibalik namakan menjadi atas nama Ferry Ronaldo Repelino Tarigan;
- b. Adapun jaminan yang diserahkan oleh Tergugat VI kepada Tergugat IX adalah berupa objek yang dibiayai yaitu ruko diatas tanah SHM Nomor 49 dan diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 204/2012 peringkat pertama senilai Rp. 750.000.000,- atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 102/2011 tanggal 30 Desember 2011;
- c. Bahwa atas permintaan Tergugat VI, Tergugat IX mencairkan uang pembiayaan pembelian ruko tersebut sebesar Rp. 600.000.000 kepada Tergugat VI;
- d. Bahwa melalui surat tanggal 9 April 2013 Tergugat VI mengajukan pelunasan hutang atas pembiayaan ruko kepada Tergugat IX. Atas dasar permohonan yang diajukan oleh Tergugat VI tersebut, Tergugat IX mengabulkan pelunasan hutang atas pembiayaan ruko;
- e. Bahwa selanjutnya, Tergugat VI melunasi seluruh hutang atas pembiayaan ruko dimaksud kepada Tergugat IX, atas dasar pelunasan yang telah dilakukan oleh Tergugat VI, maka Tergugat IX mengeluarkan surat keterangan lunas pembiayaan Nomor 15/293-3/388 tanggal 22 april 2013 kepada Tergugat VI;
- f. Bahwa atas dasar surat keterangan lunas pembiayaan Nomor 15/293-3/388 tanggal 22 April 2013 tersebut, Tergugat X melakukan roya pengikatan hak tanggungan atas tanah SHM Nomor 49 yang menjadi jaminan pembiayaan Tergugat VI;
- g. Bahwa dengan demikian, atas dasar fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka pelunasan pembiayaan ruko yang dilakukan oleh Tergugat VI dan peroyaan Hak Tanggungan atas SHM Nomor 49



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Tergugat X tidak melawan hukum dan tidak merugikan kepentingan hukum Penggugat, sehingga Tergugat IX menolak seluruh dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa surat keterangan lunas pembiayaan Nomor 15/293-3/388 tanggal 22 April 2013 dan roya pengikatan Hak Tanggungan atas tanah SHM Nomor 49 yang dilakukan oleh Tergugat X adalah cacat hukum;

- h. Bahwa mengingat pemilik atas tanah SHM Nomor 49 yang menjadi jaminan pembiayaan yang dilakukan oleh Tergugat IX adalah Tergugat VI, maka Tergugat IX, maupun Tergugat VI tidak memerlukan persetujuan pelunasan hutang dan peroyaan pengikatan jaminan kepada Penggugat;
 - i. Bahwa dengan demikian maka harus ditolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pelunasan hutang dan peroyaan pengikatan jaminan oleh Tergugat VI harus meminta persetujuan kepada Penggugat;
6. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka Tergugat IX menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun moril, karena fakta hukumnya bahwa Penggugat adalah bukan pemilik yang sah atas tanah SHM Nomor 49 yang menjadi jaminan pembiayaan di Tergugat IX;
7. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat IX menolak seluruh posita gugatan dan petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Maka : Berdasarkan alasan yang telah diuraikan diatas, Tergugat IX mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 96/Pdt.G/2013/PN.LP tanggal 19 Agustus 2013 agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IX;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

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

Hal. 26 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat X memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

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

- Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 HIR dan didalam dalil gugatan Penggugat antara lain menyatakan bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah dengan dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 24-11-2004 yang dikeluarkan oleh Tergugat X ic Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa pada dalil gugatan halaman 2 paragraf 4 disampaikan tanpa sepengetahuan dari pada Penggugat sehingga Roya Sertipikat Tanah yang dikeluarkan Tergugat X dan Surat keterangan Lunas Pembiayaan yang dikeluarkan Terggugat IX tersebut cacat hukum;
- Bahwa dari hal ini membuktikan yang menjadi dasar ggugatan Penggugat (fundamentum petendi) dalam perkara ini adalah kewenangan dari Tergugat X ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk melaksanakan pelayanan pertanahan berupa mencatatkan hapusnya Hak Tanggungan atas permintaan pemegang Hak Tanggungan, yaitu Tergugat IX ic PT. Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 107 sampai dengan 110 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang didasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (vide pasal 1 ayat 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang No. 9

Hal. 27 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN



Tahun 2004 jo. Undang Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang didaftarkan oleh Tergugat X sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa mencatatkan hapusnya Hak Tanggungan atas permintaan pemegang Hak Tanggungan, yaitu Tergugat IX ic PT. Bank Syariah Mandiri pada Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 02-10-2013, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim aquo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim a quo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 dijelaskan bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut. dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa aquo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat dengan kata lain majelis Hakim harus mengambil terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat;

2. Tentang gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 02-10-2013 saat ini telah beralih karena proses jual beli, dan oleh karena itu Penggugat sudah tidak berhak lagi atas obyek perkara aquo sehingga tidak memiliki persona standi in judicio;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas kedudukan, kepastian dan kualitas serta dasar hukum pemilikan obyek perkara yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan mencatatkan hapusnya Hak Tanggungan atas permintaan pemegang Hak Tanggungan, yaitu Tergugat IX ic PT. Bank Syariah Mandiri atas Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 02-10-2013 ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terhadap Penggugat;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscur Libels dan untuk mendukung argumen mencatatkan hapusnya Hak Tanggungan atas permintaan pemegang Hak Tanggungan, yaitu Tergugat IX ic PT. Bank Syariah Mandiri atas Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 02-10-2013 diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“... Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

3. Tentang Kepentingan Penggugat (Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid);

Hal. 29 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat X ic Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang didalam melaksanakan pelayanan pertanahan bberupa mencatatkan hapusnya Hak Tanggungan atas permintaan pemegang Hak Tanggungan, yaitu Tergugat IX ic PT. Bank Syariah Mandiri atas Sertipikat Hak Milik Nomor 49/Desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 02-10-2013 telah sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 107 sampai dengan 110 Peraturan Pemerintah Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Keudangan RI Nomor 93 dan telah sesuai dengan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik yaitu berdasarkan Undang Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, Kolusi dan Nepotisme, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga penerbitan sertipikat a quo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hak-hak yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam perkara ini;
2. Bahwa keseluruhan yang tercantum dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa benar Tergugat X ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah menerbitkan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 49/desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 24-11-2004;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa benar Tergugat X ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah mencatatkan hapusnya Hak Tanggungan atas permintaan pemegang Hak Tanggungan, yaitu Tergugat IX ic PT. Bank Syariah Mandiri atas Sertipikat Hak Milik Nomor/Desa Lama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 02-10-2013;

Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan dan peralihan terhadap sertipikat aquo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Jo. Pasal 3 ayat 1,2,3,4,7, Pasal 4 Jo. Undang Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah Jo. Pasal 44 dan Pasal 53 sampai dengan 54 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 114 sampai dengan 119 dan Pasal 121 sampai dengan 124 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dimana telah dilakukan pemeriksaan fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada ketentuan hukum yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat X ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sehingga proses penerbitan dan mencatatkan hapusnya Hak Tanggungan atas permintaan pemegang Hak Tanggungan pada Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat X ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 31 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat X ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Kls. I-B Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

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

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat X memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aequo et bono);

----- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan putusan pada tanggal 18 September 2014 Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.LP. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV, Tergugat VII, Tergugat IX dan Tergugat X untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan pengugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 6.491.000,- (enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Hal. 32 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Membaca Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. tanggal 18 September 2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh : AGUSTINUS SEMBIRING Jurusita Pengganti yang mana telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 1 Desember 2014, kepada Tergugat I pada tanggal 11 Desember 2014, kepada Tergugat II, III, IV, V, pada tanggal 22 Oktober 2014, kepada Tergugat VI pada tanggal 25 Nopember 2014, kepada Tergugat VII pada tanggal 3 Nopember 2014, kepada Tergugat VIII pada tanggal 27 Nopember 2014, kepada Tergugat X pada tanggal 13 Nopember 2014 ;

Menimbang, bahwa Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. tanggal 8 Desember 2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh : NELSON SEMBIRING, SH. MH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menerangkan Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 18 September 2014 Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding I pada tanggal 9 Maret 2015, kepada Tergugat / Terbanding II, III, pada tanggal 11 Februari 2015, kepada Tergugat / Terbanding IV, V, pada tanggal 30 Januari 2015, kepada Tergugat / Terbanding VI pada tanggal 10 April 2015, kepada Tergugat / Terbanding VII pada tanggal 3 Februari 2015, Tergugat / Terbanding VIII pada tanggal 9 Februari 2015, kepada Tergugat / Terbanding IX pada tanggal 12 Februari 2015, kepada Tergugat / Terbanding X pada tanggal 10 Februari 2015 ;

Menimbang, bahwa Memori Banding, dari Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 15 April 2015 oleh : BILLIATER SITEPU, SH. MH. , Panitera pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut, yang mana telah diberitahukan dengan sempurna kepada Tergugat / Terbanding I, II, III, pada tanggal 2 September 2015, kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat / Terbanding IV, V, pada tanggal 24 April 2015, kepada Tergugat / Terbanding VI pada tanggal 10 Nopember 2016, kepada Tergugat / Terbanding VII pada tanggal 26 Mei 2015, kepada Tergugat / Terbanding VIII pada tanggal 24 April 2015, kepada Tergugat / Terbanding IX, X pada tanggal 27 April 2015 ;

Menimbang, bahwa Membaca Relaas pemberitahuan untuk melihat, membaca, memeriksa dan mempelajari berkas perkara banding, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari telah diberi kesempatan kepada kedua belah pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara perdata Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. pada tanggal 18 September 2014 kepada kedua belah pihak yang berperkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat - syarat yang ditentukan dalam Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara Yuridis Formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta surat – surat yang berhubungan dengan itu serta berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 18 September 2014 Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. yang dimohonkan banding tersebut, serta Memori Banding, bahwa dalil Pembanding sebagaimana dikemukakan dalam Memori Banding telah dipertimbangkan keseluruhannya dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (vide Putusan Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp.) sehingga oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat membenarkan dan menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, oleh karena itu

Hal. 34 dari 36 Halaman

Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2017/PT MDN

Disclaimer

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



pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding didalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 18 September 2014 Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. haruslah **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat / Pembanding pada hekekatnya berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya patut dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya sebagaimana tercantum di dalam amar putusan ini ;

Mengingat, dan memperhatikan Pasal - Pasal dari Undang-Undang serta Peraturan-Peraturan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

----- **MENGADILI** -----

- Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Penggugat / sekarang Pembanding ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 18 September 2014 Nomor : 96/Pdt.G/2013/PN.Lp. yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum semula Penggugat / sekarang Pembanding untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH, diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2017 oleh Kami : **BANTU GINTING, SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua, **H. ADE KOMARUDIN, SH.M.Hum.** dan **NUR HAKIM, SH. MH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan, masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam pemeriksaan perkara tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan



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

tanggal 28 April 2017 Putusan mana telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **11 Juli 2017** juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh : Hakim - Hakim Anggota tersebut serta dibantu **Hj. DIANA SYAHPUTRI NASUTION, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasanya ;

Hakim - Hakim Anggota,
ttd.
H. ADE KOMARUDIN, SH.M.Hum.

Hakim Ketua,
ttd.
BANTU GINTING, SH.

ttd.
NUR HAKIM, SH. MH.

Panitera Pengganti,
ttd.
Hj. DIANA SYAHPUTRI NASUTION, SH.

Ongkos - Ongkos :

1. Meterai Rp. 6.000.-
2. RedaksiRp. 5.000.-
3. PemberkasanRp. 139.000,-

Jumlah**Rp. 150.000,-**
(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)