



PUTUSAN
Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

Marahabsa Simamora, berkedudukan di Komplek Denai Asri Blok A-5 Kec. Percut Sei Tuan Kab. Deli Serdang dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.ARDIA NSYAH HASIBUAN,SH beralamat di Jalan Jermal XIV No.16 Medan, Kelurahan Denai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan Kode Pos :20228,E-mail: law office amri zalardiansyah @gmail.com , berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

Lawan:

1. Marsiyanto, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pelajar Timur No.27 Medan, sekarang tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. PT.Bank Mandiri Persero Tbk, cq. Kantor Cabang Pembantu mandiri Mitra Usaha Medan A.R. Hakim, bertempat tinggal di Jalan A.R.Hakim Nomor 176 Medan ,selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. Abidin Soaduon Panggabean, S.H., bertempat tinggal di Berkantor di Jalan Palang Merah No.84, Kesawan, Medan Barat, Kota Medan, Kode Pos:20111 ,selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. Elly Rozalia, S.H., bertempat tinggal di Berkantor di jalan Batang Kuis Medan No.15 B, Desa Bandar Klippa, Pasar 9, Kec. PercutSei Tuan, Kab. Deli Serdang. ,selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
5. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, tempat kedudukan Berkantor Di Perbarakan, Pagar Merbau, Kabupaten Deli



Serdang, Sumatera Utara, 20517, selanjutnya sebagai
Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 11 Mei 2020 Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi, tanggal 11 Mei 2020 Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN yang akan membantu Majelis Hakim memeriksa perkara;
3. Penetapan Hakim Ketua, tanggal 12 Mei 2020 Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN tentang Penetapan Hari sidang;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 25 Februari 2020 Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp dan surat-surat yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 26 Juli 2019 dalam Register Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp sebagaimana telah diperbaiki dengan surat perbaikan gugatan tanggal 09 Oktober 2019 yang diajukan oleh Kuasa Penggugat dalam persidangan tanggal 09 Oktober 2019, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2 atas nama MARAHABSA SIMAMORA (ic.PENGGUGAT), berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 437/2009 tanggal 29 – 09 – 2009 yang dibuat ANDI ISNAINI, SH PPAT Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 26/Amplas/2007 tanggal 06 Agustus 2007, dan telah disahkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *(untuk selanjutnya disebut Objek sengketa)*;
2. Bahwa sekitar bulan Juni 2015, anak PENGGUGAT yang bernama SUCI ILMA HARTIWI SIMAMORA, meminjam uang kepada temannya yang bernama RANI KHAIRUL sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), akan tetapi teman anak PENGGUGAT bernama Rani Khairul tidak memiliki uang sebesar tersebut;



3. Bahwa kemudian dikarenakan teman anak klien kami (ic.Rani Kairul) tidak memiliki uang tersebut untuk dipinjamkan kepada anak PENGGUGAT (ic.Suci Ilma Hartiwi Simamora), teman anak PENGGUGAT (ic.Rani Kairul) meminta kepada anak PENGGUGAT sebuah anggunan/ jaminan agar pinjaman tersebut dapat dicairkan.
4. Bahwa ternyata uang dari teman anak PENGGUGAT (ic.Rani Khairul) merupakan pinjaman dari Shanaz Wardana yang merupakan teman dari Rani Khairul, sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), namun uang yang diberikan kepada anak PENGGUGAT (ic. Suci Ilma Hartiwi Simamora) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) lagi masih berada ditangan teman anak klien kami (ic.Rani Khairul).
5. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2015, PENGGUGAT sangat terkejut dengan kedatangan beberapa orang kerumah PENGGUGAT, yang menyatakan bahwa anak PENGGUGAT ada tersangkut hutang piutang kepada Shanaz Wardana sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan disaat itulah klien kami mengetahui bahwa *objek sengketa* berada ditangan Safar Batu Bara, namun PENGGUGAT tidak pernah mengenal serta mengetahui keberadaan, karena pada saat itu Safar Batu Bara tidak datang kerumah PENGGUGAT ;
6. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT ataupun anak PENGGUGAT tidak pernah berhutang kepada Shanaz Wardhana ataupun kepada Safar Batu Bara, sehingga PENGGUGAT menolak terhadap pernyataan Shanaz Wardhana yang menyatakan anak PENGGUGAT memiliki hutang.
7. Bahwa terhadap peristiwa diatas PENGGUGAT telah melaporkan perbuatan tersebut di Kantor Kepolisian Resor Kota Besar Medan dengan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/2969/XII/2016/SPKT RESTABES MEDAN, tanggal 09 Desember 2016, dan hingga saat ini proses penyidikan masih berjalan.
8. Bahwa sekitar bulan Mei 2016, karyawan dari TERGUGAT I mendatangi rumah PENGGUGAT, yang menyatakan bahwasanya rumah dan tanah PENGGUGAT yang dimaksud dalam *objek sengketa* telah beralih nama atas nama TERGUGAT I, hal mana TERGUGAT I telah mengajukan pinjaman kredit dengan agunan *objek sengketa* kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
9. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT, untuk memastikan kebenaran *objek sengketa* telah beralih nama atas nama TERGUGAT I, dan objek sengketa tersebut telah dijadikan jaminan kredit atas nama TERGUGAT I, maka



PENGGUGAT mendatangi Kantor TERGUGAT II (ic. Kantor Cabang Pembantu Mandiri Mitra Usaha Medan) yang beralamat di jalan AR.Hakim Medan, untuk memastikan kebenarannya, dan ternyata hal tersebut benar, namun ketika PENGGUGAT meminta salinan foto copy atas *objek sengketa*, TERGUGAT II tidak memberikannya;

10. Bahwa yang sangat mengherankan PENGGUGAT, TERGUGAT II dalam memberikan pinjaman kredit kepada TERGUGAT I dengan agunan *objek sengketa*, tidak pernah sama sekali melakukan survey ataupun cek bersih atas objek kredit tersebut, karena apabila hal tersebut terjadi maka tentulah PENGGUGAT mengetahuinya karena PENGGUGAT sejak tahun 2009 hingga sekarang masih bertempat tinggal di alamat yang tertera pada *objek sengketa*;
11. Bahwa oleh karena telah terjadi perbuatan yang merugikan PENGGUGAT terhadap peralihan atas objek sengketa kepada TERGUGAT I dan telah dijadikan agunan kredit kepada Tergugat II, maka oleh karena itu PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan nomor registrasi perkara : 194/Pdt.G/2016/PN.Lbp, tertanggal 15 Desember 2016, dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 15 Mei 2017 dengan amar putusan menyatakan: **gugatan penggugat tidak dapat diterima**

TENTANG PENGGUGAT TIDAK PERNAH KENAL DENGAN TERGUGAT I

12. Bahwa dalam gugatan aquo, PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada MARSİYANTO (ic. TERGUGAT I), padahal PENGGUGAT tidak pernah mengenal dengan TERGUGAT I dan juga tidak pernah melakukan jual beli kepada TERGUGAT I, sehingga sangat mengherankan jika *objek sengketa* yang merupakan milik PENGGUGAT telah beralih nama atas nama MARSİYANTO (ic.TERGUGAT I);
13. Bahwa oleh karena itu *objek sengketa* telah beralih nama, maka secara hukum PENGGUGAT mempunyai *legal standing* untuk menggugat TERGUGAT I dalam perkara aquo, dikarenakan peralihan nama *objek sengketa* dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I menimbulkan kerugian hukum terhadap PENGGUGAT;
14. Bahwa perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut telah melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh Undang-Undang. Dengan kata lain melawan hukum sama dengan



melanggar Undang-Undang (*onwetmatig*), sehingga Perbuatan TERGUGAT I merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan; *"Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

TENTANG PERALIHAN OBJEK SENGKETA ANTARA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I YANG DILAKUKAN TERGUGAT III ADALAH CACAT HUKUM

16. Bahwa peralihan *objek sengketa* antara PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dibuat dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 18 tanggal 13 Juli 2015 yang di buat dihadapan Notaris Abidin Soadun Panggabean, SH (ic. TERGUGAT III). Dimana dalam jawaban Tergugat II dalam perkara Nomor:194/Pdt.G/2016/PN.Lbp tanggal 15 Desember 2016, *Objek sengketa* telah di jual PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dengan harga Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), namun PENGGUGAT tidak pernah menerima pembayaran tersebut.
17. Bahwa di dalam Perikatan Jual Beli nomor: 18 tanggal 13 Juli 2015 yang di buat oleh TERGUGAT III terlihat jelas kejanggalan, hal mana PENGGUGAT telah mendapatkan persetujuan dari isteri PENGGUGAT yaitu **Deci Maharani Sembiring** yang turut menandatangani Perikatan Jual Beli tersebut;
18. Bahwa berdasarkan poin 17 diatas, adalah perbuatan hukum yang tidak berdasarkan hukum, karena isteri PENGGUGAT bernama DERLIANA HARAHAHAP, yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 April 2009, berdasarkan Surat Keterangan Pasien Meninggal Dunia yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Umum Materna yang ditanda tangani oleh dr. Leman sebagai dokter jaga pada waktu itu, tertanggal 24 April 2009, serta Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/26/HS-II/2009 tanggal 28 April 2009, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Harjosari II, dan diketahui oleh Camat Medan Amplas dengan nomor pendaftaran: 86/SK-MA/IV/2009 tanggal 29 April 2009, di Kantor kecamatan Medan Amplas, sehingga jelas bahwa Isteri PENGGUGAT tidak akan pernah menandatangani Akta Perikatan Jual Beli tersebut;
19. Bahwa semasa hidup PENGGUGAT dengan isterinya (ic.DERLIANA HARAHAHAP) telah dikarunia 3 (tiga) orang anak, yaitu:
1. Decy Maharani Simamora;



2. Muhammad Fadhillah Azhari Simamora;

3. Suci Ilma Hartiwi Simamora;

Dan hingga saat ini Penggugat tidak pernah menikah untuk kedua kalinya.

20. Bahwa jikalau Decy Maharani Simamora yang menandatangani Akta Perikatan Jual Beli tersebut, maka kedudukan Decy Maharani Simamora sebagai ahli waris, maka seharusnya Tergugat III harus lebih teliti dalam membuat Akta Perikatan Jual Beli tersebut, dengan menyertakan Ahli Waris yang lain dalam Akta Perjanjian Jual Beli tersebut;

21. Bahwa berdasarkan pasal 1870 KUHP (terjemahan subekti) menyatakan: *"suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris – ahli warisnya atau orang – orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya"*.

22. Bahwa jelas perbuatan TERGUGAT III dengan membuat Akta Perikatan Jual Beli, dengan pihak – pihak PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, adalah batal demi hukum, karena masih ada hak – hak ahli waris, yaitu anak – anak PENGGUGAT;

23. Bahwa dalam pasal 1321 KUHPPerdata menyebutkan: *"Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika di berikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan"*. Kemudian pasal 1322 KUHPPerdata menyebutkan: *"Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan"*.

24. Bahwa dari point 23 diatas, jika dihubungkan dengan perbuatan Tergugat III dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli, maka sangat jelas bahwasanya Akta Perikatan Jual Beli di hadapan TERGUGAT III telah cacat formil secara hukum, karena Subjek dari Perikatan Jual Beli tersebut tidak memasukkan anak – anak PENGGUGAT sebagai Pihak dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 18 tanggal 13 Juli 2015, sehingga Akta Perikatan Jual Beli tersebut dapat dimintakan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk batal demi hukum;

25. Bahwa perbuatan TERGUGAT III dalam membuat Akta Perikatan Jual Beli yang cacat hukum yang melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum yang diberikan Undang – Undang, sehingga perbuatan



TERGUGAT III dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli tersebut merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**.

**TENTANG TERGUGAT I MENGAJUKAN KREDIT KEPADA TERGUGAT II,
YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT**

26. Bahwa menurut Tergugat II dalam Jawabannya (*pada perkara Nomor Registrasi: 194/Pdt.G/2016/PN.Lbp, tertanggal 15 Desember 2016, hal mana PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, cq. Kantor Cabang Pembantu Mandiri Mitra Usaha Medan AR. Hakim sebagai Tergugat I pada saat itu*), Tergugat I telah mengajukan fasilitas kredit kepada Tergugat II (*ic. PT.BANK MANDIRI (Persero) Tbk, cq. Kantor Cabang Pembantu Mandiri Mitra Usaha Medan A.R. Hakim*) untuk penambahan modal usaha TERGUGAT I sebesar Rp.200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), dan pengajuan fasilitas kredit tersebut telah di setujui oleh TERGUGAT II, akan tetapi yang menjadi objek jaminan yang diberikan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II adalah *Objek sengketa*, padahal PENGGUGAT dari tahun 2009 hingga saat ini masih menduduki, menempati dan menguasai *objek sengketa*, sehingga pemberian fasilitas kredit yang dimohonkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, tidak berdasarkan aturan hukum yang berlaku;
27. Bahwa merujuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, dikenal adanya prinsip kehati – hatian dalam kredit atau pembiayaan. Namun menurut PENGGUGAT, TERGUGAT II tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian tersebut terhadap agunan atas fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, sehingga pada prinsipnya TERGUGAT II tidak professional dalam pemberian kredit;
28. Bahwa TERGUGAT II sebagai Bank yang menyatakan dirinya professional, sudah selayaknya melakukan peninjauan terhadap *Objek sengketa* sebagai jaminan TERGUGAT I untuk melakukan *survey* ke tempat *objek sengketa*, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh TERGUGAT II ketempat *objek sengketa*, karena apabila hal tersebut dilakukan oleh TERGUGAT II, maka sudah tentu TERGUGAT II tidak akan memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, dikarenakan didalam *objek sengketa* masih ada orang yang menempati yaitu PENGGUGAT;
29. Bahwa selain tidak melakukan *survey* atas Objek Sengketa, TERGUGAT II juga tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, karena TERGUGAT II tidak dapat menunjukkan



subjek hukum TERGUGAT I (*dalam hal ini orangnya fiktif*), sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT atas pemberian fasilitas kredit dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I;

30. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2016, pihak TERGUGAT II datang ke rumah PENGGUGAT untuk menagih tunggakan kredit tersebut, sementara PENGGUGAT tidak pernah mengajukan kredit kepada Pihak TERGUGAT II, dan apabila dalam 2 (dua) hari sejak tanggal tersebut, maka TERGUGAT II akan melakukan pemasangan PLANK serta akan melakukan Sita Eksekusi atas *Objek sengketa*. Sementara PENGGUGAT tidak pernah mengajukan kredit kepada TERGUGAT II, sehingga hal tersebut sangat merugikan PENGGUGAT;
31. Bahwa sekitar bulan Maret 2019 pihak dari TERGUGAT II juga menyuruh karyawannya untuk datang ke objek sengketa dengan mengatakan bahwasanya *objek sengketa* akan dilelang, namun tidak ada data yang ditinggalkan oleh karyawan dari pihak TERGUGAT II, baik itu surat eksekusi ataupun surat lelang ataupun surat yang lainnya, sehingga PENGGUGAT merasa ditakut takuti oleh pihak TERGUGAT II agar keluar dari Objek Sengketa tersebut;
32. Bahwa tindakan TERGUGAT II dalam memberikan jaminan kredit kepada TERGUGAT I, dimana *objek sengketa* sebagai jaminan/ agunannya tanpa melakukan cek lapangan (survey) atas objek agunan tersebut, dan pada saat ini TERGUGAT I akan memasang PLANK serta mau melakukan lelang atas *objek sengketa*, serta menyuruh pihak karyawan TERGUGAT II untuk menakut nakuti PENGGUGAT agar keluar dari Objek Sengketa, dapat dikwalifikasi merupakan **perbuatan melawan hukum**;

TENTANG PERBUATAN TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II

33. Bahwa TURUT TERGUGAT I yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang, yang telah melanjutkan Perikatan Jual Beli dari TERGUGAT III untuk di balik namakan atas nama TERGUGAT I dalam Akta Jual Beli Nomor: 90/2015 tanggal 03 Agustus 2015, dan juga TURUT TERGUGAT I yang menjadi Notaris dalam Pembuatan Hak Tanggungan dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II atas fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I;
34. Bahwa selanjutnya Akta Jual Beli yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I dilanjutkan ke TURUT TERGUGAT II untuk pengalihan nama atas *objek sengketa*;



35. Bahwa merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.663. K7/Sip/71, tanggal 6 Agustus 1973 memutuskan bahwa; *"Meskipun perjanjian jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (Pertanahan), jual beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului oleh hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak jujur.*
36. Bahwa berdasarkan poin diatas, dikarenakan adanya perbuatan hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dalam pengalihan nama kepemilikan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, didasari adanya hal-hal yang tidak wajar dengan itikad yang tidak jujur, maka sudah PENGUGAT meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk menyatakan peralihan – peralihan atas *objek sengketa* batal (*Nietig*);
37. Bahwa PENGUGAT melalui kuasa hukumnya, telah memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT I berdasarkan Surat dari Kantor Hukum M.ARDIA NSYAH HASIBUAN,SH & REKAN dengan Nomor: 005/KH/MAH/Um/IV/2017, tanggal 10 April 2017, yang pada intinya untuk mengundang TURUT TERGUGAT I mengklarifikasi Akta Jual Beli Nomor: 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 oleh Elly Rozalia, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang (ic. TURUT TERGUGAT I)
38. Bahwa PENGUGAT melalui kuasa hukumnya, telah memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT II, sesuai dengan Surat dari Kantor Hukum M.ARDIA NSYAH HASIBUAN,SH & REKAN dengan nomor: 006/KH/MAH/Um/IV/2017 Tanggal 18 April 2017, yang pada intinya keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 31 atas nama Marsiyanto;
39. Bahwa secara formil PENGUGAT telah melakukan Pendaftaran Pencatatan Blokir, dengan nomor Berkas Permohonan 92167/2018 tanggal 24 Agustus 2018 atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
40. Bahwa oleh karena peralihan hak atas *objek sengketa* dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 18 tanggal 13 Juli 2015 yang di buat dihadapan Notaris Abidin Soadun Panggabean, SH (ic. TERGUGAT III) tidak berdasarkan hukum dalam peralihannya, maka secara hukum tanah dan bangunan, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor:31 yang terletak di Komplek Denai Asri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 437/2009 tanggal 29 – 09 – 2009 yang dibuat ANDI ISNAINI,SH PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang adalah milik PENGUGAT secara hukum;

41. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPdata, menyebutkan: *"Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.
42. Bahwa dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka selayaknya PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT I, II, dan III untuk mengganti kerugian kepada PENGUGAT secara tanggung renteng, dengan rincian sebagai berikut:
 1. **Kerugian Materil,**
Dihitung dari harga rumah PENGUGAT sebesar Rp. 300.000.000,-
 2. **Kerugian Immateril**
PENGUGAT sejak tahun 2016 hingga saat ini 2019 Tidak mendapatkan kepastian hukum Rp. 100.000.000,- Total Kerugian Materil dan Imateril keseluruhannya Rp. 400.000.000,-
43. Bahwa selanjutnya agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini apabila dikabulkan nantinya, maka PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan ataupun kelalaian TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dalam melaksanakan putusan tersebut;
44. Bahwa gugatan PENGUGAT didasarkan atas bukti – bukti yang cukup factual dan akurat, sehingga patut dan beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Vorraad*).;

DALAM PROVISI

1. Bahwa *Objek sengketa* merupakan tempat tinggal PENGUGAT bersama anak – anak PENGUGAT;

Halaman 10 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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

2. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I (ic. PT.Bank Mandiri Tbk, Kantor Cabang Pembantu Mitra Mandiri Usaha Medan AR.Hakim) akan melakukan pemasangan Plank dan selanjutnya meletakkan Sita Jaminan atas *Objek sengketa* yang diletakkan sebagai Jaminan Kredit oleh TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo agar memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk menghentikan Sita Jaminan atas *Objek sengketa* sebelum ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa alasan permohonan Provisi ini, dikarenakan PENGGUGAT tidak memiliki tempat tinggal lain, dan *Objek sengketa* lah merupakan satu – satunya tempat tinggal, dimana PENGGUGAT sebagai *Single Parents* dalam membesarkan anak – anak PENGGUGAT, dan dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;
4. Bahwa agar TERGUGAT II tidak lalai dalam melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini apabila dikabulkan nantinya, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menghukum TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) atas putusan provisi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan ataupun kelalaian TERGUGAT II dalam melaksanakan putusan tersebut;

Bahwa berdasarkan dalil – dalil diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo, kiranya memanggil pihak – pihak yang berpekara untuk hadir pada persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, serta mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT II agar tidak meletakkan Plank dan/atau Sita Jaminan atas tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum TERGUGAT II membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila lalai dalam melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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

2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunannya sesuai dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor:31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 437/2009 tanggal 29 – 09 – 2009 yang dibuat ANDI ISNAINI,SH PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
4. Menghukum TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, untuk menyerahkan/ mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor:31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 437/2009 tanggal 29 – 09 – 2009 yang dibuat ANDI ISNAINI,SH PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dalam keadaan baik bebas agunan/ jaminan apapun itu, atau setidaknya mengembalik namakan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor:31 ke atas nama PENGGUGAT;
5. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 13 Juli 2015 yang di buat dihadapan Notaris Abidin Soadun Panggabean, SH (TERGUGAT III) adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 90/2015 tanggal 03 Agustus 2015 yang dibuat oleh Elly Rozalia, SH Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang (ic.TURUT TERGUGAT I) dinyatakan batal demi hukum;
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
Kerugian Materil,
Dihitung dari harga rumah PENGGUGAT sebesar Rp. 300.000.000,-
Kerugian Immateril
PENGGUGAT sejak tahun 2016 hingga saat ini 2019 Rp. 100.000.000,-
Tidak mendapatkan kepastian hukum
Total Kerugian Materil dan Immateril keseluruhannya Rp. 400.000.000,-
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 12 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN



9. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk mematuhi segala putusan yang berlaku;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS COSERTIUM)

Bahwa setelah Tergugat II membaca dan mencermati dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat ada menyebutkan Rani Khairul, Shanaz Wardana, Decy Maharani Simamora dan Safar Batubara dalam gugatan yang semuanya mempunyai peranan sangat penting dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang mengakibatkan beralihnya hak atas Obyek Perkara kepada Sdr. Marsiyanto Nasution i.c Tergugat I, namun Penggugat tidak menarik nama-nama tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo guna melengkapi dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

Bahwa, kurangnya pihak yang ditarik dalam suatu gugatan tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara serta tidak sesuai dengan kaidah hukum perdata sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 menyatakan "*Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima.*"

Bahwa oleh karena kurangnya pihak yang ditarik oleh Penggugat dalam perkara aquo, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara aquo menyatakan menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. PENGGUGAT MENYATAKAN BAHWA PENGGUGAT DAN ISTERINYA TIDAK PERNAH MENANDATANGANI AKTA PERIKATAN JUAL BELI FAKTANYA ADA AKTA PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 18 TANGGAL 13 JULI 2015 YANG DITANDATANGANI OLEH PENGGUGAT DAN ISTERINYA SEHINGGA PATUT DIDUGA ADA ORANG LAIN YANG



**MENANDATANGANI AKTA DAN MEMALSUKAN TANDA TANGAN
PENGGUGAT DAN ISTERINYA.**

Bahwa Penggugat di dalam Gugatannya butir 17 dan 18 menyatakan bahwa di dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 yang dibuat oleh Tergugat III terlihat jelas kejanggalan, hal mana Penggugat telah mendapatkan persetujuan dari isteri Penggugat yaitu Deci Maharani Sembiring yang turut menandatangani Perikatan Jual Beli tersebut, padahal menurut Penggugat isteri Penggugat bernama Derliana Harahap yang sudah meninggal pada tanggal 24 April 2009.

Menurut, Penggugat Penggugat dan isterinya tidak pernah menandatangani akta tersebut, apalagi isterinya yang sudah meninggal sebelum akta tersebut dibuat.

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut patut diduga ada orang lain yang telah mengaku sebagai Penggugat dan isterinya dan menandatangani akta Perikatan Jual Beli tersebut dihadapan Tergugat III.

Bahwa mengingat disini terdapat indikasi penipuan dan pemalsuan tanda tangan Penggugat dan isterinya yang merupakan perbuatan pidana karenanya sebelum Gugatan ini diajukan seharusnya sudah terlebih dahulu dibuktikan adanya perbuatan pidana tersebut, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1974 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 yang menyatakan bahwa untuk menentukan palsu atau tidak, baik mengenai isi maupun pernyataan ataupun tanda tangan dalam suatu akta autentik harus ada pemeriksaan dari Laboratorium Kriminologi dan atau ada putusan yang menyatakan tanda tangan tersebut palsu, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 411 K/Pdt/2019 tanggal 19 Maret 2019 yang menyatakan bahwajika Penggugat menyangkal tanda tangannya yang terdapat dalam akta a quo, maka tentang kepalsuannya harus dibuktikan dengan adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap

Bahwa mengingat dalil – dalil Penggugat yang menyatakan bahwa ada indikasi penipuan dan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh orang lain yang mengaku – aku sebagai Penggugat dan isterinya dengan menandatangani Akta Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 dihadapan Tergugat III selaku Notaris, maka perbuatan pidana ini haruslah dibuktikan terlebih dahulu oleh



putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugatan perkara aquo karena objek perkara aquo bukan milik Penggugat melainkan milik Tergugat I, hal tersebut sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No.31, yang mana terhadap objek perkara aquo tersebut sudah jelas disebutkan bahwasanya Sertifikat Hak Milik No.31 adalah atas nama Tergugat I, sehingga Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo.

Bahwa dengan uraian diatas ternyata kualitas Penggugat yang tidak didukung alas hak yang sah sebagai Penggugat atas objek perkara aquo, oleh karenanya Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan aquo ditolak demi hukum, hal tersebut sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 yang menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas."

D. PENGGUGAT PERNAH MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP OBJEK PERKARA AQUO (Nebis in Idem)

Bahwa pada point 11 dalil gugatan Penggugat menyebutkan bahwasanya Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan terhadap objek perkara aquo yang terdaftar dengan Register Perkara No. 194/Pdt.G/2016/PN.LBP tanggal 15 Desember 2016 pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan telah diputus dengan Amar Putusan: Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa oleh karena Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan terhadap objek perkara aquo maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara aquo menyatakan Gugatan Penggugat haruslah ditolak.

II. DALAM KONPENSI.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis-mutantis dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat II dalam jawabannya.

1. Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II memiliki hubungan hukum sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor MBD.MAH/107/KUM/2015 tanggal 15 Juli 2015, dimana Tergugat I menerima Fasilitas Kredit dari Tergugat II berupa Penambahan Modal Usaha sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) selama jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 5.933.000,- (lima juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah).
2. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Tergugat I memberikan agunan kepada Tergugat II berupa:
 - Agunan Utama : Inventaris Usaha Toko Bangunan dan Alat Listrik "Rizki Anugrah".
 - Agunan Tambahan : Tanah dan bangunan dengan bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 a.n Marsiyanto Nasution
3. Bahwa terhadap agunan-agunan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut terkhusus terhadap objek perkara aquo yaitu agunan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I), Tergugat II telah memastikan dasar Tergugat I memiliki tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut.
4. Bahwasanya dasar Tergugat I memiliki objek perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut adalah berdasarkan Akta Jual beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Notaris Elly Rozalia, Notaris di Lubuk Pakam.
5. Bahwa oleh karena hal tersebut diatas, tidak benar dalil Penggugat pada point 1 yang menyebutkan bahwasanya Penggugat merupakan pemilik objek perkara aquo yaitu tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang karena pada faktanya Penggugat telah menjual objek perkara aquo kepada Tergugat I sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015.

Halaman 16 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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)



6. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan yang diajukan Penggugat pada point 2 sampai dengan point 7 dikarenakan dalil gugatan tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada yang sebenarnya tidak ada korelasinya dengan objek perkara aquo.
7. Bahwa seperti yang telah Tergugat II kemukakan diatas bahwasanya Tergugat I mendapatkan fasilitas kredit penambahan modal sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat II dimana Tergugat I memberikan 2 (dua) agunan yangmana salah satunya berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I) yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang (objek perkara).
8. Bahwa objek perkara aquo telah diikat dengan sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 5785/2015 tanggal 17 November 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggunga No. 228/2015 tanggal 23 September 2015 yang dibuat oleh Elly Rozalia,SH, Notaris dan PPAT Deli Serdang.
9. Bahwa dasar kepemilikan Tergugat I atas objek perkara aquo berawal dari adanya Akte Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 yang dilakukan antara Penggugat yang juga atas persetujuan isterinya dengan Tergugat I yang dibuat oleh Abidin Soaduan Panggabean, SH, Notaris di Medan, didalam Akta Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 tersebut juga dijelaskan bahwasanya Tergugat I telah membayar lunas objek perkara aquo kepada Penggugat dan Penggugat memberikan Kuasa penuh kepada Tergugat I untuk memproses perikatan jual beli menjadi Akta Jual Beli dihadapan Notaris
10. Bahwa berdasarkan Kuasa penuh dari Penggugat kepada Tergugat I tersebut, Tergugat I memproses lebih lanjut Akta Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 menjadi Akta Jual Beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015, yang dibuat oleh Notaris Elly Rozalia, SH, Notaris di Deli Serdang, dan pada akhirnya terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut telah balik nama kenama Tergugat I.
11. Bahwa tidaklah benar apabila Penggugat dalam dalil gugatannya point 12 sampai dengan point 15 menyatakan bahwasanya Penggugat tidak pernah kenal dengan Tergugat I, karena pada faktanya Akta Perikatan Jual



Beli Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 telah ditanda tangani oleh Penggugat.

12. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, angsuran kredit selalu dibayar oleh Tergugat I, namun pada bulan Februari 2016 Tergugat I tidak pernah melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat II, bahkan Tergugat II beberapa kali mencoba untuk menghubungi dan memberikan surat peringatan kepada Tergugat I agar Tergugat I melakukan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya namun tidak membuahkan hasil.

13. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak lagi melakukan pembayaran fasilitas kredit, maka fasilitas kredit Tergugat I dapat dikwalifikasikan menjadi kredit macet, sehingga pada akhirnya Tergugat II memiliki kewenangan untuk melakukan pelelangan terhadap objek perkara aquo sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah yang bunyinya :

"apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

14. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit Nomor MBD.MAH/107/KUM/2015 tanggal 15 Juli 2015 antara Tergugat I dengan Tergugat II dan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) terhadap objek perkara aquo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah seharusnya Tergugat II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan haruslah dilindungi.

15. Bahwa selanjutnya terhadap peralihan objek perkara aquo dari Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana terdapat dalam Akte Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 yang dibuat oleh Abidin Soaduan Panggabean, SH yang selanjutnya dilakukan Akta Jual Beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015, yang dibuat oleh Notaris Elly Rozalia, SH telah sah secara hukum karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli lunas sehingga beralihlah hak kepemilikan terhadap objek perkara aquo.

16. Bahwa peralihan objek perkara aquo kepada Tergugat I juga telah dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan (BPN) Deli Serdang sehingga Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang (objek perkara quo) adalah benar milik Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I).
17. Bahwa sebagaimana terdapat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwasanya Sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, oleh karena itu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang secara yuridis adalah benar milik Tergugat I.
18. Bahwa perbuatan Penggugat yang mengklaim bahwasanya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang merupakan milik Penggugat dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum.
19. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak memiliki hak ataupun kepentingan untuk mengajukan perkara aquo serta menghalang-halangi Tergugat II selaku Kreditur yang memiliki Hak sebagai pemegang Hak Tanggungan juga dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum.
20. Bahwa hal-hal yang Tergugat II kemukakan diatas, sekaligus membantah dalil gugatan Penggugat pada point 16 sampai dengan point 25.
21. Bahwa sebelum Tergugat II melakukan pencairan kredit kepada Tergugat I, Tergugat II telah melakukan kunjungan ke tempat usaha Tergugat I dan objek perkara aquo yaitu pada tanggal 13 Juli 2015 dan 14 Juli 2015, pada saat Tergugat II melakukan kunjungan ke objek perkara aquo, Tergugat II bertemu dengan anak Penggugat dan anak Penggugat juga membenarkan bahwasanya objek perkara aquo telah dijual kepada Tergugat I, maka berdasarkan pernyataan dari anak Penggugat kepada Tergugat I maka terbantahkan dalil gugatan Penggugat point 26 sampai dengan point 30.
22. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat point 31 sampai dengan point 32 yang pada intinya menyatakan perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang terhadap objek perkara aquo adalah perbuatan melawan hukum karena pada faktanya Tergugat memiliki hak selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) terhadap objek perkara aquo untuk melakukan pelelangan umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.

Halaman 19 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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)



23. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 33 sampai dengan point 37 yang diajukan oleh Penggugat, karena dalil gugatan tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum, karena pada faktanya peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

24. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut maka oleh karena itu Penggugat juga tidak memiliki legal standing meminta Tergugat II untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat, sehingga dalil gugatan Penggugat pada point 37 sampai dengan point 44 haruslah ditolak.

DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat II menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan Penggugat tidak memiliki legal standing atau dasar hukum untuk mengajukan tuntutan provisi, karena Penggugat secara nyata bukanlah pemilik dari objek perkara aquo dan sudah sepatutnya Penggugat dihukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo haruslah menolak provisi Penggugat.

DALAM REKONPENSI

Bahwa Penggugat d.R/ Tergugat II d.K dengan ini mengajukan gugatan balik (rekonsensi) terhadap gugatan Tergugat d.R/Penggugat d.K.

Bahwa Penggugat d.R/ Tergugat II d.K mohon agar dalil –dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi dan jawaban dalam Kompensi dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang utuh (komperehensif integral) dengan dalil gugatan rekonsensi ini.

1. Bahwa antara Tergugat I d.K dengan Penggugat d.R/ Tergugat II d.K memiliki hubungan hukum sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor MBD.MAH/107/KUM/2015 tanggal 15 Juli 2015, dimana Tergugat I d.K menerima Fasilitas Kredit dari Penggugat d.R/ Tergugat II d.K berupa Penambahan Modal Usaha sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) selama jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 5.933.000,- (lima juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah).
2. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Tergugat I d.K memberikan agunan kepada Penggugat d.R/ Tergugat II d.K berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Agunan Utama : Inventaris Usaha Toko Bangunan dan Alat Listrik "Rizki Anugrah".
 - Agunan Tambahan : Tanah dan bangunan dengan bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 a.n Marsiyanto Nasution
3. Bahwa terhadap agunan-agunan yang diberikan oleh Tergugat I d.K kepada Penggugat d.R/ Tergugat II d.K tersebut terkhusus terhadap objek perkara aquo yaitu agunan berupa tanah dan bangunan sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I d.K), Penggugat d.R/ Tergugat II d.K telah memastikan dasar kepemilikan Tergugat I d.K memiliki objek perkara aquo.
 4. Bahwa dasar kepemilikan Tergugat I d.K atas objek perkara aquo berawal dari adanya Akte Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 yang dilakukan antara Tergugat d.R/Penggugat d.K yang juga atas persetujuan isterinya dengan Tergugat I d.K yang dibuat oleh Abidin Soaduan Panggabean, SH, Notaris di Medan, didalam Akta Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 tersebut juga dijelaskan bahwasanya Tergugat I d.K telah membayar lunas objek perkara aquo kepada Tergugat d.R/Penggugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K memberikan Kuasa penuh kepada Tergugat I d.K untuk memproses perikatan jual beli menjadi Akta Jual Beli dihadapan Notaris.
 5. Bahwa berdasarkan Kuasa penuh dari Tergugat d.R/Penggugat d.K kepada Tergugat I d.K tersebut, Tergugat I d.K memproses lebih lanjut Akta Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 13 Juli 2015 menjadi Akta Jual Beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015, yang dibuat oleh Notaris Elly Rozalia, SH, Notaris di Deli Serdang, dan pada akhirnya terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut telah balik nama kenama Tergugat I d.K.
 6. Bahwa suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwasanya tanah dan bangunan sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tercatat atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I d.K) bukanlah milik Tergugat d.R/Penggugat d.K.
 7. Bahwa objek perkara aquo telah diikat dengan sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 5785/2015 tanggal 17 November 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggunga No. 228/2015 tanggal 23 September 2015 yang dibuat oleh Elly Rozalia, SH, Notaris dan PPAT Deli Serdang.

Halaman 21 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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. Bahwa Tergugat d.R/Penggugat d.K tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara aquo yaitu terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I d.K) karena pada faktanya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 telah jelas dan nyata tercatat atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I d.K).
9. Bahwa sebagaimana terdapat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwasanya Sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, oleh karena itu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang secara yuridis adalah benar milik Tergugat I.
10. Bahwa perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang mengklaim bahwasanya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang merupakan milik Tergugat d.R/Penggugat d.K dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara aquo serta menghalang-halangi Penggugat d.R/Tergugat II d.K selaku Kreditur yang memiliki Hak sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan pelelangan secara umum terhadap objek perkara aquo, dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang milik Tergugat d.R/Penggugat d.K pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Deli Serdang dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa selanjutnya Tergugat d.R/Penggugat d.K yang saat ini masih menempati dan menguasai objek perkara aquo yang nyatanya bukan milik Tergugat d.R/Penggugat d.K dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa selanjutnya Tergugat d.R/Penggugat d.K yang menghalangi Penggugat d.R/Tergugat II d.K untuk melakukan pelelangan umum terhadap objek perkara aquo sehingga mengakibatkan tidak ada pembeli yang mau

Halaman 22 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 22



membeli objek perkara aquo pada akibatnya menyebabkan kerugian kepada Penggugat d.R/Tergugat II d.K.

15. Bahwa oleh karena itu Penggugat d.R/Tergugat II d.K memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk meletakkan sita pengosongan terhadap objek perkara aquo agar Penggugat d.R/Tergugat II d.K dapat melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 5785/2015 tanggal 17 November 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggunga No. 228/2015 tanggal 23 September 2015 yang dibuat oleh Elly Rozalia,SH, Notaris dan PPAT Deli Serdang.
16. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang mengakibatkan Penggugat d.R/Tergugat II d.K tidak dapat melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) atas objek perkara aquo sehingga pada akhirnya mengakibatkan kerugian bagi Penggugat d.R/Tergugat II d.K, oleh karena itu Penggugat d.R/Tergugat II d.K meminta agar Tergugat d.R/Penggugat d.K mengganti kerugian kepada Penggugat d.R/Tergugat II d.K dengan rincian sebagai berikut :
- a. Kerugian materiil sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) karena Penggugat d.R/Tergugat II d.K tidak dapat melaksanakan hak nya untuk melakukan pelelangan secara umum terhadap objek perkara aquo, dan juga Penggugat d.R/Tergugat II d.K juga harus mengeluarkan biaya-biaya tambahan untuk pekerja Penggugat d.R/Tergugat II d.K menangani gugatan perkara aquo.
 - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 1.5000.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) karena kerugian Penggugat d.R/Tergugat II d.K yang tidak dapat menyalurkan kembali dana masyarakat karena adanya tunggakan kredit dan gugatan perkara aquo sehingga pada akhirnya mengakibatkan image yang negatif bagi masyarakat terhadap nama besar Penggugat d.R/Tergugat II d.K.
17. Bahwa guna menjamin Penggugat d.R/Tergugat II d.K agar ganti kerugian dilakukan oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K maka sangat beralasan menurut hukum agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat d.R/Penggugat d.K yang nantinya akan dibuatkan permohonan tersendiri.
18. Bahwa guna menjamin bahwasanya Tergugat d.R/Penggugat d.K melaksanakan isi putusan ini nantinya, maka Penggugat d.R/Tergugat II d.K



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dna mengadili perkara aquo untuk menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian Tergugat d.R/Penggugat d.K menjalankan isi putusan.

19. Bahwa oleh karena perkara aquo didukung oleh bukti-bukti surat sehingga beralasan bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum bukti-bukti surat yang dihadirkan dalam persidangan nantinya dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lanjutan banding, kasasi, maupun verzet.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, Penggugat d.R/Tergugat II d.K memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II d.K
- Menolak gugatan Penggugat d.K untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat d.K tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat d.K untuk seluruhnya

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat d.K untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang mengklaim bahwasanya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang merupakan milik Tergugat d.R/Penggugat d.K adalah perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara aquo serta menghalang-halangi Penggugat d.R/Tergugat II d.K selaku Kreditur yang memiliki Hak sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan pelelangan secara umum terhadap objek perkara aquo, merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 yang terletak di

Halaman 24 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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

Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang milik Tergugat d.R/Penggugat d.K pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Deli Serdang merupakan perbuatan melawan hukum.

- Menyatakan perbuatan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang saat ini masih menempati dan menguasai objek perkara aquo yang nyatanya bukan milik Tergugat d.R/Penggugat d.K merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan sah sita pengosongan terhadap objek perkara aquo agar Penggugat d.R/Tergugat II d.K dapat melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 5785/2015 tanggal 17 November 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggunga No. 228/2015 tanggal 23 September 2015 yang dibuat oleh Elly Rozalia,SH, Notaris dan PPAT Deli Serdang.
- Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk melakukan pengosongan terhadap objek perkara aquo.
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat d.R/Penggugat d.K yang nantinya akan dibuatkan permohonan tersendiri.
- Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K mengganti kerugian kepada Penggugat d.R/Tergugat II d.K dengan rincian sebagai berikut :
 - Kerugian materiil sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) karena Penggugat d.R/Tergugat II d.K tidak dapat melaksanakan hak nya untuk melakukan pelelangan secara umum terhadap objek perkara aquo, dan juga Penggugat d.R/Tergugat II d.K juga harus mengeluarkan biaya-biaya tambahan untuk pekerja Penggugat d.R/Tergugat II d.K menangani gugatan perkara aquo.
 - Kerugian inmateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) karena kerugian Penggugat d.R/Tergugat II d.K yang tidak dapat menyalurkan kembali dana masyarakat karena adanya tunggakan kredit dan gugatan perkara aquo sehingga pada akhirnya mengakibatkan image yang negatif bagi masyarakat terhadap nama besar Penggugat d.R/Tergugat II d.K.
- Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian Tergugat d.R/Penggugat d.K menjalankan isi putusan.

Halaman 25 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN



- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lanjutan banding, kasasi, maupun verzet

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa atas Perkara tersebut diatas Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan Putusan Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp, tanggal 25 Februari 2020, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut;

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk veerklaard*).

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk veerklaard*).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat D.K. / Tergugat D.R. untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 7.096.000,00 (tujuh juta sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 25 Februari 2019 tersebut diatas Kuasa Hukum Penggugat menyatakan banding pada tanggal 11 Maret 2020 sebagaimana Akta Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp b

Menimbang bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan banding dari pbanding telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Berdasarkan permintaan mohon bantuan pemberitahuan Pernyataan banding Perkara Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp sebagaimana terdapat dalam surat Nomor W2.U4/5822/HK.02/III/2020



pernyataan Banding pemabandig semula Penggugat telah diserahkan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II, turut Terbanding III/Tergugat III melalui Ketua Pengadilan Negeri Medan pada Tanggal 19 Maret 2020;

Menimbang,bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan banding Pembanding telah diserahkan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Maret 2020 dan kepad Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 19 Maret 2020;

Menimbang,bahwa untuk melangkapi permintaan bandingnya Kuasa Hukum Pembanding telah menyerahkan surat memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 16 Maret 2020 dan salinan memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan dengan sah dan patut kepada Turut Terbanding II /Tergugat II , dan kepada Turut Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 19 Maret 2020;

Menimbang,bahwa berdasarkan Relas Penyerahan memori banding telah diserahkan kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 19 Maret 2020, kepada, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 26 Maret 2020;

Menimbang,bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp, yang dibuat oleh Jurusita Penganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberi kesempatan kepadaTerbanding I/Tergugat I pada tanggal 13 Maret 2020 dan mohon bantuan untuk memberitahukan mempelajari berkas melalui Ketua Pengadilan Negeri medan masing-masing tanggal 19 Maret 2020 kepada Pembanding/Penggugat, Turut Terbanding II/Tergugat II,Turut Terbanding III/Tergugat III, dan kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 16 Maret 2020 untuk memeriksa, membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

Menimbang,Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di ke Paniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 3 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa pada kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II tersebut, pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 25 Februari 2020 sudah tepat dan benar



karena majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo pada pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan berdasarkan fakta-fakta pada persidangan sehingga mohon agar Majelis Hakim Tinggi Medan menjatuhkan putusan;

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemohon Banding tersebut
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 25 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa Kontra memori Banding Terbanding II semula Tergugat II diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 3 Juli 2020 sementara Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding telah bermusyawarah untuk putusan pada tanggal 18 Juni 2020 maka kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II tidak di pertimbangkan ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 25 Februari 2020 Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp, yang menyatakan –

1. **Pertimbangan Hukum Judex factie telah salah dan keliru, karena pertimbangan judex factie dalam menerima Eksepsi Tergugat III/ Terbanding II tidak berdasarkan fakta – fakta yang ada pada persidangan aquo;**
2. **Putusan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak mencerminkan kepastian hukum, karena tanggal putusan judex factie tidak sesuai dengan agenda persidangan aquo, dan akta banding yang terima oleh Pembanding/ Penggugat;**

Bahwa untuk selengkapny dalil keberatan Pembanding dapat diuraikan sebagai berikut:

- Ad.1. Pertimbangan Hukum Judex factie telah salah dan keliru, karena pertimbangan judex factie dalam menerima Eksepsi Tergugat III/**



Terbanding II tidak berdasarkan fakta – fakta yang ada pada persidangan aquo;

1. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum Judex Factie pada halaman 35 sampai 36 alenia 4 sampai menyebutkan: *"Menimbang bahwa dari dalil – dalil Penggugat dalam posita diatas maka terdapat hubungan antara anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora dengan Rani Khairul yang mana anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora meinjamkan uang kepada Rani Khairul disertai dengan sebuah anggunan/ jaminan agar pinjaman tersebut dapat dicairkan hal mana agunan/ jaminan tersebut adalah objek sengketa. Bahwa ternyata uang yang dipinjamkan oleh Rani Khairul kepada anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora adalah berasal Shazaz Wardana yang merupakan teman dari Rani Khairul. Kemudian pada tanggal 14 Juli 2015 ada beberapa orang datang kerumah Penggugat, yang menyatakan bahwa anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora ada tersangkut hutang piutang kepada Shanaz Wardhana Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan disaat itulah Penggugat mengetahui bahwa objek sengketa berada ditangan Safar Batu Bara, namun Penggugat tidak pernah mengenal serta mengetahui keberadaan, karena pada saat itu Safar Batu Bara tidak datang ke rumah Penggugat;*
2. Bahwa dari Pertimbangan Hukum diatas tersebut, judex factie telah salah dan keliru karena judex factie hanya mengulang apa yang telah Pembanding/ Penggugat sampaikan dalam gugatan aquo, hal mana Pembanding/ Penggugat hanya menceritakan historis cerita awal cerita perjalanan kepada pihak – pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Pembanding/Penggugat. Namun dalam perkara aquo judex factie mengadopsi historis kejadian tersebut;
3. Bahwa dalam hal ini seharusnya judex factie telah sampai kepada kesimpulan para pihak, dimana Terbanding I/ Tergugat I telah dipanggil secara resmi, namun dalam persidangan aquo Juru Sita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Medan tidak menemui keberadaan Terbanding I/ Tergugat I, sehinga Relaaase Panggilan terhadap Terbanding I/ Tergugat I disampaikan kepada Kantor Kelurahan setempat, dan mendapat jawaban bahwasanya Terbanding I/ Tergugat I bukan merupakan warga kelurahan setempat, sehingga dalam persidangan aquo Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melakukan panggilan melalui Koran;
4. Bahwa lain halnya Terbanding III/ Tergugat III, Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding II/ Turut Terbanding II, telah dipanggil



- secara resmi oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, akan tetapi Terbanding III/ Tergugat III, Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding II/ Turut Terbanding II tidak hadir dalam persidangan aquo;
5. Bahwa berdasarkan poin 3 dan 4 diatas dimana persidangan aquo hanya di hadiri Pembanding/ Penggugat dan Terbanding II/ Tergugat II, namun tidak ada satu bukti surat ataupun saksi – saksi yang diajukan oleh para pihak yang menyatakan Pembanding/ Penggugat memiliki hubungan hukum terhadap Suci Ilma Hartiwi Simamora dan Safar Batu Bara dalam peralihan objek sengketa, dan begitu juga terhadap Terbanding II/ Tergugat II tidak bisa membuktikan adanya hubungan hukum antara Pembanding/ Penggugat dengan Suci Ilma Hartiwi dan Safar Batu Bara;
 6. Bahwa menurut **Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH** dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek”* (hal. 3), dalam hukum acara perdata, “penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan “merasa” dan “dirasa” dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya-sungguhnya melanggar hak penggugat”.
 7. Bahwa juga menurut **Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H.** dalam bukunya *“Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata”* (hal. 8) bahwa dalam hukum acara perdata “inisiatif ada pada penggugat, maka penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya”. (lihat *Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Oktober 1970 No. 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah agung Republik Indonesia, penerbitan 1971, halaman 374-red*).
 8. Bahwa menurut **Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H.**, “apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim (*wo kein klager ist, ist kein richter; nemo judex sine actore*). Jadi tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya (*Judex ne procedat ex officio*)”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dari doktrin diatas menurut Pembanding/ Penggugat, *Judex Factie* dalam menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) adalah keliru;
10. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum *Judex Factie* pada halaman 36 alenia 3 menyatakan: *"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas dan dihubungkan dalam petitum ke-4 (keempat) gugatan Penggugat maka sudah semestinya anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora dan Safar Batu Bara perlu dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan guna untuk membuktikan berpindahnya sertifikat objek sengketa dari tangan Penggugat serta proses hingga sertifikat objek sengketa dijadikan agunan/ jaminan;*
11. Bahwa berdasarkan poin 10 diatas, pertimbangan *judex factie* telah keliru tidak melihat terhadap bukti – bukti yang telah disampaikan oleh para pihak berperkara (ic. Pembanding/ Penggugat dan Terbanding II/ Tergugat II), hal mana telah jelas bahwa dalam persidangan aquo telah terbukti dan jelas peralihan objek sengketa aquo kepada Terbanding I/ Tergugat I dan telah diagunkan kepada Terbanding II/ Tergugat II, sehingga telah nyata Pertimbangan Hukum *Judex Factie* hanya berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru karena tidak melihat fakta – fakta yang terungkap dalam persidangan aquo;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman berbunyi: *"Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"*. Sehingga menurut Pembanding/ Penggugat dapat disimpulkan bahwa dalam suatu putusan Majelis Hakim harus mengemukakan analisis, argumentasi, pendapat, kesimpulan hukum, dan harus pula memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
13. Bahwa seharusnya *judex factie* haruslah mengkonstransir peristiwa hukum, mengkualifisir peristiwa hukum, dan mengkonstituir peristiwa hukum tersebut, sehingga ketiga dasar tersebut dijadikan alat ukur untuk menilai pertimbangan hukum suatu putusan, maka dapat disimpulkan apabila *judex factie* tidak melakukan salah satu proses dari tahapan tersebut atau gagal melakukan, misalnya *judex factie* tidak berhasil melakukan tahap konstatir, karena tidak menetapkan beban pembuktian dan tidak menilai

Halaman 31 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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)



alat bukti, atau tidak berhasil melakukan tahap kualifisir, karena tidak menyimpulkan mana fakta hukum yang terbukti dan apa saja dasar hukum yang berkaitan dengan pokok perkara. Ketidak berhasilan pada dua tahap sebelumnya di atas, sangat berpotensi mengakibatkan ketidak berhasilan dalam menjatuhkan amar putusan yang merupakan tahap konstituir ini.

14. Bahwa dihubungkan dengan poin 13 diatas, dan dihubungkan dengan pertimbangan hukum judex factie pada poin 10 diatas menyebabkan judex factie harusnya melihat dari fakta – fakta hukum yang terungkap di persidangan, dimana dalam judex factie menurut Pembanding/ Penggugat tidaklah melalui proses atau tahap untuk sebuah putusan;
15. Bahwa peradilan perdata kebenaran yang dicari adalah kebenaran formil, dimana menurut Sudikno Mertokusumo mencari kebenaran formil bahwa Hakim tidak boleh melampaui batas – batas yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Hal ini mengandung pengertian bahwa proses pembuktian nantinya tidak melihat pada bobot atau isi, melainkan kepada luas ruang lingkup perkara atau sengketa yang diajukan para pihak. Dalam hal ini hakim bersifat pasif, dan kebenaran yang dicari dalam peradilan perdata adalah suatu kebenaran yang mendasar pada suatu pembuktian yang bersifat formal;
16. Bahwa berdasarkan pendapat diatas maka sudah selayaknya Judex Factie haruslah mencari kebenaran secara formil, dimana kebenaran secara formil tersebut tercermin berdasarkan fakta – fakta dalam persidangan aquo;
17. Bahwa selain itu jika dilihat dari pertimbangan hukum judex factie pada halaman 36 alenia 3 yang sudah Pembanding/ Penggugat uraikan pada poin 10 diatas, jika ditelaah pada pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi: *“Tiap – tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”*, jadi dapat dikwalifisir bahwasanya unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut pasal 1365 KUHPerdata yaitu: pertama; unsur adanya perbuatan melawan hukum, Kedua; unsur adanya kesalahan, Ketiga; adanya hubungan kausalitas, dan Keempat; unsur adanya kerugian;
18. Bahwa dalam perkara aquo, Pembanding/ Penggugat tidak menggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora, Safar Batu Bara sebagaimana ditentukan oleh Judex Factie pada pertimbangan hukumnya pada halaman 36 alenia 3, tidaklah memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdata, karena jikalau (*quad noun*) Suci Ilma Hartiwi Simamora dan



Safar Batu Bara ada melakukan perbuatan terhadap Pembanding/ Penggugat akan tetapi tidak menimbulkan kuasilitas, dan tidak adanya kerugian terhadap perbuatan Suci Ilma Hartiwi Simamora, dan Safar Batu Bara;

19. Bahwa Pembanding/ Penggugat ulangi kembali bahwasanya Pertimbangan Hukum Judex Factie dalam menentukan Suci Ilma Hartiwi dan Safar Batu Bara harus digugat dalam perkara aquo agar sebuah perkara menjadi terang, telah salah menerapkan penerapan hukum dalam pertimbangannya dan juga pertimbangan judex factie tersebut tidak memiliki dasar yang sesuai dengan bukti – bukti atau saksi – saksi yang terungkap dalam persidangan aquo;

Ad. 2. Putusan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak mencerminkan kepastian hukum, karena tanggal putusan judex factie tidak sesuai dengan agenda persidangan aquo, dan akta banding yang terima oleh Pembanding/ Penggugat;

20. Bahwa keberatan Pembanding/ Penggugat dalam perkara banding ini adalah dikarenakan Pembanding/ Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum atas putusan hukum judex factie;

21. Bahwa berdasarkan catatan persidangan yang di ucapkan pada persidangan aquo yaitu pada tanggal 11 Februari 2020 adalah agenda sidang Konklusi (Kesimpulan) dari Pembanding/ Penggugat dan Terbanding II/ Tergugat II, dan pada agenda tersebut dinyatakan bahwa Putusan pada tanggal 25 Februari 2020, dan hal tersebut terbukti dalam Ecourt Pembanding/ Penggugat, dimana Putusan Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp, di ucapkan pada tanggal **25 Februari 2020 pada pukul 10.00 WIB;**

22. Bahwa jika melihat dari putusan Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp, pada halaman 40 pada putusan aquo tertulis bahwasanya “....sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Ju'mat tanggal **14 Februari 2020** oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp tanggal 26 Juli 2019, putusan tersebut pada hari , tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum....”,

23. Bahwa lain hal nya yang didapat Pembanding/ Penggugat dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp Akta No. 15/2020. Dimana dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding tertulis “ yang menyatakan bahwa ia memohon banding terhadap Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 25 Februari 2020, Nomor 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp.....".

24. Bahwa berdasarkan poin 21 sampai dengan 23 dalam Memori Banding ini, ternyata putusan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp terdapat 3 (tiga) tanggal yang berbeda yaitu, tanggal 14 Februari 2020 (tertuang dalam putusan aquo), dan tanggal 18 Februari 2020 (tertuang dalam Akta Permohonan Banding), dan 25 Februari 2020 (diucapkan oleh Hakim Anggota I pada tanggal 11 Februari 2020 yang menyebutkan Putusan tanggal 25 Februari 2020, dan dikuatkan dalam Ecourt Pembanding/ Penggugat), sehingga telah jelas dan nyata Putusan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp tidak mencerminkan rasa kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara, dan cacat struktur dalam putusan;
25. Bahwa tidak hanya itu saja, dalam Putusan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp tersebut membuat kerugian hukum bagi Pembanding/ Penggugat, hal tersebut dapat dilihat pada halaman 40 pada bagian akhir putusan yang menyatakan: “ *putusan tersebut pada hari, tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua H.Supriadi.,SH.,MH, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota Lenny Lasminar S.,SH.,MH., Monalisa Anita Theresia Siagian.,SH.,MH., serta Enike Hertika Purba.,SH.,MH., Panitera Pengganti dan **Kuasa Penggugat**, Kuasa Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.*
26. Bahwa dilihat dari Putusan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN/Lbp yang telah Pembanding/ Penggugat uraikan diatas ditegaskan bahwasanya **Kuasa Penggugat** hadir dalam putusan aquo, sementara kenyataannya Pembanding/ Penggugat atau Kuasa tidak hadir dalam pembacaan putusan aquo, hal ini dapat Pembanding/ Penggugat dibuktikan dengan Relas Pemberitahuan Putusan yang disampaikan oleh AZHAHRY SIREGAR melalui Ecourt Kuasa Pembanding/ Penggugat yang disampaikan pada tanggal 28 Februari 2020 pada pukul 10:18 WIB, dan di Tembuskan disampaikan kepada Pengadilan Negeri Medan, sehingga telah berdasarkan fakta hukum kepentingan hukum Pembanding/ Penggugat sangatlah dirugikan, dimana pembuatan putusan aquo tidak cermat, dan teliti;
27. Bahwa seharusnya Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp seharusnya mencerminkan rasa keadilan,

Halaman 34 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 teruat 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

kepastian dan kemanfaatan hukum, namun lain halnya dengan Putusan aquo justru merugikan kepentingan hukum Pembanding/ Penggugat;

28. Bahwa berdasarkan yang telah Pembanding/ Penggugat sampaikan, sangat beralasan hukum Pengadilan Tinggi Medan menyatakan batal demi hukum Putusan Hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 128/Pdt.G/2019/PN.Lbp;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah keberatan-keberatan pembanding semula penggugat cukup berlasan hukum atau tidak Majelis Hkim pada Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan segala sesuatu yang terjadi pada persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama sebagai mana tercatat dalam berita acara Persiadanagan pada Pengadilan Tingkat Pertama yang dihubungkan dengan keterangan-keterangan saksi-saksi serta –surat – surat bukti yang diajukan dalam Persidangan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 25 Februari 2020 yang dihubungkan dengan berita acara persidangan dan surat-surat bukti serta keterangan saksi-saksi Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan persidangan perkara Aquo pada Pengadilan Tingkat Pertama Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan pada Tanggal 25 Februari 2020 Nomor 128/Pdt.G/2019/Pn Lbp yang amar putusannya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
- **DALAM POKOK PERKARA**
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk veerklaard*).

DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk veerklaard*).

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat D.K. / Tergugat D.R. untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 7.096.000,00 (tujuh juta sembilan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 35 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN



Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut diatas Majelis Hakim pada pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat pertama dalam menjatuhkan putusan Provisi dalam perkara ini, yang menyatakan bahwa Gugatan Provisi dari Penggugat ditolak Majelis Hakim pada pengadilan Tingkat banding sependapat ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Putusan Majelis Hakim pengadilan Tingkat pertama mengabulkan Eksepsi Tergugat II; dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar bulan Juni 2015, anak PENGGUGAT yang bernama SUCI ILMA HARTIWI SIMAMORA, meminjam uang kepada temannya yang bernama RANI KHAIRUL sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), akan tetapi teman anak PENGGUGAT bernama Rani Khairul tidak memiliki uang sebesar tersebut;
2. Bahwa kemudian dikarenakan teman anak klien kami (ic.Rani Kairul) tidak memiliki uang tersebut untuk dipinjamkan kepada anak PENGGUGAT (ic.Suci Ilma Hartiwi Simamora), teman anak PENGGUGAT (ic.Rani Kairul) meminta kepada anak PENGGUGAT sebuah anggunan/ jaminan agar pinjaman tersebut dapat dicairkan;
3. Bahwa ternyata uang dari teman anak PENGGUGAT (ic.Rani Khairul) merupakan pinjaman dari Shanaz Wardana yang merupakan teman dari Rani Khairul, sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), namun uang yang diberikan kepada anak PENGGUGAT (ic. Suci Ilma Hartiwi Simamora) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) lagi masih berada ditangan teman anak klien kami (ic.Rani Khairul);
4. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2015, PENGGUGAT sangat terkejut dengan kedatangan beberapa orang kerumah PENGGUGAT, yang menyatakan bahwa anak PENGGUGAT ada tersangkut hutang piutang kepada Shanaz Wardana sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan disaat itulah klien kami mengetahui bahwa objek sengketa berada ditangan Safar Batu Bara, namun Penggugat tidak pernah mengenal serta mengetahui keberadaan, karena pada saat itu Safar Batu Bara tidak datang kerumah Penggugat; ,

Bahwa dari dalil-dalil Penggugat dalam posita diatas maka terdapat hubungan antara anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora dengan Rani khairul yang mana anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora meminjam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang kepada Rani Khairul disertai dengan sebuah anggunan/ jaminan agar pinjaman tersebut dapat dicairkan hal mana agunan/jaminan tersebut adalah objek sengketa. Bahwa ternyata Penggugat mendalilkan bahwa uang yang dipinjamkan oleh Rani khairul kepada anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora adalah berasal dari Shanaz Wardana yang merupakan teman dari Rani Khairul. Kemudian pada tanggal 14 Juli 2015 ada beberapa orang datang kerumah Penggugat, yang menyatakan bahwa anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora ada tersangkut hutang piutang kepada Shanaz Wardana sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan disaat itulah Penggugat mengetahui bahwa objek sengketa berada ditangan Safar Batu Bara, namun Penggugat tidak pernah mengenal serta mengetahui keberadaan, karena pada saat itu Safar Batu Bara tidak datang kerumah Penggugat;

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa semestinya anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora harus diikutkan sebagai Pihak dalam gugatan dikarenakan anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora merupakan salah satu sumber berpindahnya sertifikat objek sengketa ke pihak lain;

Bahwa semestinya Safar Batubara juga diikutkan sebagai pihak dalam gugatan dikarenakan Penggugat mendalilkan bahwa anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora ada tersangkut hutang piutang kepada Shanaz Wardana sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga objek sengketa berada ditangan Safar Batu Bara;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah semestinya anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora dan Safar Batu Bara perlu dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan guna untuk membuktikan berpindahnya sertifikat objek sengketa dari tangan Penggugat serta proses hingga sertifikat objek sengketa dijadikan agunan/jaminan;

Maka oleh karena anak Penggugat Suci Ilma Hartiwi Simamora dan Safar Batu Bara tidak diikutkan sebagai pihak dalam gugatan perkara aquo ini maka gugatan Penggugat tidak sempurna atau tidak komplit, sebagaimana diatur pula didalam Ketentuan Hukum Acara Perdata di Indonesia, serta menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan tegas disebutkan dalam putusannya bertanggal 20 Oktober 1976 No. 447 K / SIP / 1976 dimana dalam pertimbangan Hukumnya antara lain menyebutkan : "Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard)."

Halaman 37 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 kesimpulan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan ***"Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk veklaard)"*** karena adanya orang yang berhubungan dengan perkara tidak ikut digugat yaitu *Suci Ilma Hartiwi Simamora dan ditangan Safar Batu Bara* Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding berpendapat adalah tidak tepat dengan Pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pokok Gugatan Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Marsiyanto Nasution, yang membalik nama Serifikat Hakmilik atas nama Tergugat dengan Peralihan Hak dari Penggugat kepada Tergugugat I dengan cara *(jual beli)* yang oleh Penggugat Pembanding dalam Gugatannya dinyatakan bahwa Penggugat Pembanding tidak Pernah melakukan Jual Beli dengan Tergugat I semula Terbanding I. Sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I semula Tergugat I menjaminkan Tanah dan bangunan objek sengketa kepada Terbanding II semula Tergugat II PT.Bank Mandiri Persero Tbk, cq. Kantor Cabang Pembantu mandiri Mitra Usaha Medan sementara menurut dalil Gugatan Pembanding semula Penggugat menyatakan bahwa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I tidak pernah terjadi Jual beli, maka Pembanding semula Penggugat menarik Terbanding II semula Tergugat II oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat banding sudah tepat;

Menimbang, bahwa Pebanding semula menyertakan Abidin Soadun Panggabean, S.H., bertempat tinggal di Berkantor di Jalan Palang Merah No.84, Kesawan, Medan Barat, Kota Medan, Kode Pos:20111, sebagai Terbanding III semula Tergugat III; karena peralihan *objek sengketa* antara PENGUGAT kepada TERGUGAT I dibuat dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 18 tanggal 13 Juli 2015 yang di buat dihadapan Notaris Abidin Soadun Panggabean, SH (ic. TERGUGAT III).

Menimbang, bahwa berdasarka hal tersebut diatas tindakan Pembanding semula Penggugat menyertakan Terbanding III semula Tergugat III dalam perkara ini sudah tepat dan benar ;

Menimbang , bahwa oleh karena Turut Tergugat I merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang, yang telah melanjutkan Perikatan Jual Beli dari TERGUGAT III untuk di balik namakan atas nama Turut Terbanding I semula Turut Tergugat, I dalam Akta Jual Beli Nomor: 90/2015 tanggal 03 Agustus 2015, dan juga Turut Terbanding semula Turut

Halaman 38 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang menjadi Notaris dalam Pembuatan Hak Tanggungan dari Terbanding I semula Tergugat I kepada Terbanding semula Tergugat II atas fasilitas kredit yang diberikan Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding I semula Tergugat I maka menurut hemat Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding Tindakan Pembanding semula Penggugat yang menyertakan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini telah Tepat dan Benar ;

Menimbang bahwa dalam kenyataannya (Fakta) Tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah beralih dari Nama Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I, dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, maka tindakan Pembanding semula Penggugat menyertakan Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini telah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka Gugatan Pembanding semula Penggugat tidak salah orang atau (*error in persona*), dan juga tidak kurang pihak (*Prilium litis*) oleh karenanya eksepsi Terbanding II semula Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan hal-hal mengenai Pokok perkara;

Menimbang, bahwa Gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana dalam pokok Gugatannya menyatakan Bahwa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III telah Melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan dalil sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2 atas nama MARAHABSA SIMAMORA (ic.PENGGUGAT), berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 437/2009 tanggal 29 – 09 – 2009 yang dibuat ANDI ISNAINI, SH PPAT Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 26/Amplas/2007 tanggal 06 Agustus 2007, dan telah disahkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. (*untuk selanjutnya disebut Objek sengketa*);

Menimbang, bahwa dalil Pembanding semula Penggugat yang menyatakan Bahwa Tanah dan Bangunan adalah Milik Pembanding semula

Halaman 39 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat disangkal oleh Terbanding II semula Tergugat II dengan menyatakan bahwa :

Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat II dalam jawabannya.

1. Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II memiliki hubungan hukum sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor MBD.MAH/107/KUM/2015 tanggal 15 Juli 2015, dimana Tergugat I menerima Fasilitas Kredit dari Tergugat II berupa Penambahan Modal Usaha sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) selama jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 5.933.000,- (lima juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah).
2. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Tergugat I memberikan agunan kepada Tergugat II berupa:
 - Agunan Utama : Inventaris Usaha Toko Bangunan dan Alat Listrik "Rizki Anugrah".
 - Agunan Tambahan : Tanah dan bangunan dengan bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 a.n Marsiyanto Nasution
3. Bahwa terhadap agunan-agunan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut terkhusus terhadap objek perkara aquo yaitu agunan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I), Tergugat II telah memastikan dasar Tergugat I memiliki tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut.
4. Bahwasanya dasar Tergugat I memiliki objek perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut adalah berdasarkan Akta Jual beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Notaris Elly Rozalia, Notaris di Lubuk Pakam.

Menimbang atas Gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas Terbanding I semula Tergugat I tidak mengajukan sangkalan karena tidak pernah Hadir dan tidak menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang bahwa terhadap Pokok Gugatan Pembanding semula Penggugat dan Sangkalan yang dikemukakan Terbanding II semula Tergugat II dalam surat jawabannya Majelis Hakim pada Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 40 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN



Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tentang Objek sengketa adalah Copy Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2 atas nama MARAHABSA SIMAMORA, Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2 atas nama MARAHABSA SIMAMORA, sementara Terbanding II menyangkal bahwa tanah dan Bangunan dengan sertifikat SHM 31 atas nama Marsiyanto Nasution berdasarkan Akta Jual beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Notaris Elly Rozalia, Notaris di Lubuk Pakam. (Turut Tergugat I)

Menimbang, bahwa berdasarka Gugatan, Pembanding semula Penggugat dan dalil sangkalan dari Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana terdapat dalam surat jawabannya dapat dipastikan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam Hal ini adalah tanah dan Banguna Sertifikat Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa didalam Gugatannya Pembanding semula Pengugat mendalilkan bahwa Pembanding semula Penggugat tidak pernah mengenal dengan Terbanding I semula Tergugat I dan juga Pembanding semula Penggugat tidak pernah melakukan jual beli kepada Terbanding I semula Tergugat, sehingga sangat mengherankan jika objek sengketa yang merupakan milik Pembanding semula Penggugat telah beralih nama atas nama MARSİYANTO Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Pembanding semula Penggugat ini Terbanding I semula Tergugat I tidak mengajukan sangkalan dan tidak menyuruh wakilnya untuk itu, namun terbanding II semula Tergugat II telah menyangkal dalil Pembanding semula Penggugat dengan menyatakan Bahwasanya dasar Tergugat I memiliki objek perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 tersebut adalah berdasarkan Akta Jual beli No. 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Notaris Elly Rozalia, Notaris di Lubuk Pakam.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I tidak hadir dipersidangan maka Terbanding II membuktikan bahwa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I telah terjadi Jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana terdapat pada akta jual beli Nomor 90/ 2015 yang menyebutkan bahwa Pembanding semula Penggugat atas persetujuan istrinya Deci Maharani Sembiring dengan Marsiyanto Nasution (ic Terbanding I semula Tergugat I) telah membuat Perikatan jual beli Nomor 18 tanggal 13 Juli 2015 dihadapan Notaris Abidin Soadun Panggabean (ic Terbanding III semula Tergugat III)

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Pengikatan Jual Beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Masrsiyanto Nasution (ic Terbanding I semula Tergugat I) tidak pernah terjadi karena tidak kenal dengan Marsiyanto Nasution (ic Terbanding I semula Tergugat I) dan Abidin Soadun Panggabean (ic Terbanding III semula Tergugat III) dan sejak tahun 2009 Isteri Pembanding semula Penggugat telah meninggal dunia sebagaimana diterangkan oleh Kelurahan Marjosari II Nomor 473.3/26/HS-II/2009 (vide Bukti P-3)

Menimbang, bahwa ternyata dalam Akte Jual Beli yang dilakukan pada dihadapan Notaris PPAT Elly Rozalia diterangkan bahwa Marsyanto Nasution (ic Terbanding I semula Tergugat I) dan Pembanding semula Penggugat menghadap Notaris PPAT Elly Rozalia Sarjana Hukum (ic Turut Tergugat I)

Menimbang, bahwa pada Akte Jual Beli 90/2015 tersebut diatas Pembanding semula Penggugat dan Isterinya Deci Maharani Sembiring pada kolom tandatangan tertera dto akan tetapi Terbanding I, semula Tergugat I, dan Terbanding II semula Tergugat II, serta Terbanding III semula Tergugat III demikian juga Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak mengajukan Bukti minuta Akte Jual Beli Nomor 90/2015 Notaris PPAT Elly Rozalia:

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat menyatakan dalam gugatannya tidak pernah menghadap Notaris, Abidin Soadun Panggabean SH dalam melakukan Perikatan Jual beli dan tidk pernah menghadap Notaris PPAT Elly Rozalia maka untuk membuktikan benar tidaknya dalil Pembanding semula Penggugat tersebut diatas tidak pernah datang menghadap kepada Notaris PPAT Elly Rozalia dan dalil tersebut disangkal oleh Terbanding II semula Tergugat II maka Terbanding I, semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. Sebagai Subjek Hukum yang disertakan didalam Gugatan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I , dan Terbanding II semula Tergugat II harus membuktikan bahwa Pembanding semula Penggugat benar datang menghadap Notaris Abidin Soadun Panggabean dan Notaris Elli Rozalia harus dengan minuta Akta Nomor 90/2015 taggal 3 Agustus 20015 ;

Halaman 42 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 berdasarkan hal-hal tersebut diatas ternyata Terbanding II semula Tergugat II, serta Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III bahkan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat, I tidak dapat membuktikan bahwa Pembanding semula Penggugat benar-benar datang menghadap Notaris Abidin Soadun Panggabean Untuk melakukan Pengikatan Jual beli, tanggal 13 Juli 2015 sebagaimana terdapat dalam Akte Perikatan Jual Beli Nomor 18/2015 tanggal 13 Juli 2015 dan Jual beli tanggal 3 Agustus 2015 sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa seandainya ternyata Terbanding II, semula Tergugat II Terbanding, I semula Tergugat, I dan Terbanding III semula Tergugat III dapat menunjukkan minuta akta Pengikatan jual beli No 18/2015 tanggal 13 Juli 2015 dan Akte Jual beli Nomor 90/2015 tanggal 3 Agustus 2019, keberadaan akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli Nomor 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 yang ditandatangani oleh Deci Maharani Sembiring adalah tidak benar karena ternyata berdasarkan Bukti Pembanding semula Penggugat bahwa Isteri Pembanding, bernama Berliana Harahap telah meninggal pada tanggal 24 April 2009 sebagai mana surat keterangan Kematian yang dikeluarkan Rumah Sakit Umum Materna Medan pada tanggal 24 April 2009 (Vide Bukti P-4) oleh karenanya Penggugat dapat membuktikan bahwa yang bertandatangan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18/2015 tanggal 13 Juli 2015 dan Akta Jual beli Nomor 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 tidak ditandatangani oleh Isteri Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta pada persidangan ternyata Pembanding semula Penggugat tidak pernah menjual Tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, kepada siapa pun, bahkan sampai saat ini yang tinggal di dalam bangunan rumah dan tanah sengketa adalah Pembanding semula Penggugat, sebagaimana keterangan saksi pada persidangan Pengadilan Tingkat Pertama;

1. Rozana Hasibuan, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan bertetangga sudah lebih kurang 12 tahun;
 - Bahwa Penggugat tinggal di Perumahan Komplek Denai Asri Blok A-5 Desa Amplas Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara sejak bulan April 2009 sampai dengan sekarang;

Halaman 43 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 yang tinggal di perumahan itu Saksi dulu ,baru kemudian Penggugat;
- Bahwa Penggugat masuk rumah tersebut sudah rumah jadi, karena yang punya rumah sebelumnya adalah anak tertua Saksi,yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga anak Saksi menjual rumah tersebut;
- Bahwa anak Saksi bernama Fidiyani Nasution;
- Bahwa anak Saksi membeli rumah tersebut secara kredit,dan setelah lunas baru dijual kepada Penggugat;
- Bahwa ketika rumah tersebut dijual kepada Penggugat belum di sertifikatkan , setelah dibeli oleh Penggugat barulah dinaikkan menjadi Sertifikat;
- Bahwa anak Saksi mengkredit rumah tersebut selama 8 tahun;
- Bahwa rumah tersebut dijual oleh anak saksi Tahun 2009 dan langsung ditempati oleh Penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa rumah tersebut dijual oleh anak saksi yang bernama Fidiyani Nasution langsung kepada Marahabsa Simamora yaitu Penggugat;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumah Penggugat berjarak kurang lebih 22 Meter;
- Bahwa Setahu saksi rumah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain oleh Penggugat, tapi menurut cerita dari Penggugat Sertifikat rumah tersebut dipalsukan oleh Desi Maharani Sembiring dan digadaikan lagi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Desi Maharani Sembiring;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat terkait tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu Penggugat bahwa benar nama Sertifikat rumah tersebut sudah beralih menjadi nama orang lain;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu bahwa yang membeli rumah anak Saksi tersebut adalah Bapak Marahabsa Simamora / Penggugat, namun setelah ditempati langsung oleh beliau barulah saksi tahu;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah Penggugat dan ketiga anaknya;

Halaman 44 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 44



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut cerita Penggugat isterinya Sudah meninggal ,Penggugat sudah duda , isteri Penggugat sudah meninggal saat Penggugat masuk kerumah tersebut, dan Saksi pernah ikut takziah dirumah tersebut;
 - Bahwa nama isteri Penggugat adalah Berliana Harahap;
 - Bahwa Saksi tahu isteri Penggugat meninggal karena diberitahu oleh Penggugat;
 - Bahwa anak Penggugat ada 3 orang yaitu yang pertama Desi Maharani, kedua Moh.Fadil Azri dan ketiga Suci Ilma Hartiwi.
 - Bahwa umur anak Penggugat yang bernama Suci Ilma Hartiwi saat masuk kerumah tersebut masih kecil sekitar usia anak SMP;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang lain datang kerumah Penggugat untuk mengukur;
2. Zulkifli Nasution, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Penggugat dan Saksi bertetangga sudah lebih kurang 10 tahun;
 - Bahwa Penggugat tinggal di Perumahan Komplek Denai Asri Blok A-5 Desa Amplas Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara;
 - Bahwa yang tinggal di komplek tersebut Saksi yang lebih dulu ,baru kemudian Penggugat;
 - Bahwa Penggugat masuk rumah tersebut sudah rumah jadi, dibeli oleh Penggugat dari anak Saksi Rozana Hasibuan;
 - Bahwa Saksi dengan Penggugat bertetangga sudah lebih kurang 12 tahun;
 - Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut Tahun 2009 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa rumah Saksi berjarak kurang lebih 15 Meter dari rumah Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi menurut keterangan dari Penggugat rumah tersebut tidak pernah dijual oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Desi Maharani Sembiring;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat terkait tanah dan rumah tersebut;
 - Bahwa benar nama Sertifikat rumah tersebut sudah beralih menjadi nama orang lain. Saksi mengetahui berdasarkan keterangan dari Penggugat;

Halaman 45 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tinggal dirumah tersebut sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang;
- Bahwa yang tinggal dirumah tersebut adalah Penggugat dan ketiga anaknya;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat isterinya Sudah meninggal,Penggugat sudah duda , isteri Penggugat sudah meninggal saat Penggugat masuk kerumah tersebut, dan saksi pernah ikut takziah dirumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat istri penggugat meninggal, Saksi hanya diberitahu oleh Penggugat kalau isterinya sudah meninggal;
- Bahwa anak Penggugat ada 3 orang yaitu Desi Maharani, Moh.Fadil Azri dan Suci Ilma Hartiwi;
- Bahwa umur anak Penggugat yang bernama Suci Ilma Hartiwi saat masuk kerumah tersebut masih kecil sekitar usia SMP;

Menimbang,bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding, berpendapat bahwa Pengikatan Jual beli antara Pembanding semula Penggugat sebagaimana yang terdapat pada akta Perikatan Jual beli Nomor 18 tanggal 13 Juli 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Abidin Soadun Panggabean ,dan akta jual Beli Nomor 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Elly Rozalia dilakukan dengan cara melawan Hukum ;

Menimbang,bahwa karena Akta Perikatan Jual Beli Nomor 18/2015 Notaris Abidin Soadun dan Akta Jual Notaris PPAT nomor 90/2015 maka Akte Jual Beli Nomor 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 terbit berdasarkan perbuatan melawan Hukum maka Akta Nomor Perikatan Jual beli Nomor 18/2015/dan Akta Jual beli Nomor 90/2015 tanggal 3 Agustus 2015 Harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Perikatan Jual beli Nomor 18/2015 dan Akte Jual Beli Nomor 90/2015 dinyatakan Batal maka segala sesuatu Akta yang terbit berdasarkan turunan Akte Nomor 18/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 90/2015 harus dinyatakan batal ;

Menimbang,bahwa berdasarkan Pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Petitum Gugatan Pembanding semula Penggugat pada poin ke (2) harus dikabulkan;

Menimbang,bahwa oleh karena peralihan Hak Milik tanah yang menjadi Objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2 atas

Halaman 46 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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

nama MARAHABSA SIMAMORA, Ke atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Terbanding I semula Tergugat I), dilakukan dengan melawan hukum maka Posita Gugatan Pembanding semula pada poin 3, 5, 6 Harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II pada Persidangan Tingkat Pertama bahwa ternyata Tanah Objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m² atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Terbanding I semula Tergugat I), telah dijadikan Jaminan pada Terbanding II semula Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan Keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding semula penggugat yang terdiri dari :

1. Rozana Hasibuan, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Pengggugat dan bertetangga sudah lebih kurang 12 tahun;
 - Bahwa Penggugat tinggal di Perumahan Komplek Denai Asri Blok A-5 Desa Amplas Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara sejak bulan April 2009 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa yang tinggal di perumahan itu Saksi dulu ,baru kemudian Penggugat;
 - Bahwa Penggugat masuk rumah tersebut sudah rumah jadi, karena yang punya rumah sebelumnya adalah anak tertua Saksi, yang dijual kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga anak Saksi menjual rumah tersebut;
 - Bahwa anak Saksi bernama Fidiyani Nasution;
 - Bahwa anak Saksi membeli rumah tersebut secara kredit, dan setelah lunas baru dijual kepada Penggugat;
 - Bahwa ketika rumah tersebut dijual kepada Penggugat belum di sertifikatkan , setelah dibeli oleh Penggugat barulah dinaikkan menjadi Sertifikat;
 - Bahwa anak Saksi mengkredit rumah tersebut selama 8 tahun;
 - Bahwa rumah tersebut dijual oleh anak saksi Tahun 2009 dan langsung ditempati oleh Penggugat sampai dengan sekarang;

Halaman 47 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah tersebut dijual oleh anak saksi yang bernama Fidiyani Nasution langsung kepada Marahabsa Simamora yaitu Penggugat;
 - Bahwa rumah Saksi dengan rumah Penggugat berjarak kurang lebih 22 Meter;
 - Bahwa Setahu saksi rumah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain oleh Penggugat, tapi menurut cerita dari Penggugat Sertifikat rumah tersebut dipalsukan oleh Desi Maharani Sembiring dan digadaikan lagi;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Desi Maharani Sembiring;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat terkait tanah yang disengketakan;
 - Bahwa Saksi pernah diberitahu Penggugat bahwa benar nama Sertifikat rumah tersebut sudah beralih menjadi nama orang lain;
 - Bahwa awalnya saksi tidak tahu bahwa yang membeli rumah anak Saksi tersebut adalah Bapak Marahabsa Simamora / Penggugat, namun setelah ditempati langsung oleh beliau barulah saksi tahu;
 - Bahwa Penggugat tinggal dirumah tersebut sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa yang tinggal dirumah tersebut adalah Penggugat dan ketiga anaknya;
 - Bahwa menurut cerita Penggugat isterinya Sudah meninggal ,Penggugat sudah duda , isteri Penggugat sudah meninggal saat Penggugat masuk kerumah tersebut, dan Saksi pernah ikut takziah dirumah tersebut;
 - Bahwa nama isteri Penggugat adalah Berliana Harahap;
 - Bahwa Saksi tahu isteri Penggugat meninggal karena diberitahu oleh Penggugat;
 - Bahwa anak Penggugat ada 3 orang yaitu yang pertama Desi Maharani, kedua Moh.Fadil Azri dan ketiga Suci Ilma Hartiwi.
 - Bahwa umur anak Penggugat yang bernama Suci Ilma Hartiwi saat masuk kerumah tersebut masih kecil sekitar usia anak SMP;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang lain datang kerumah Penggugat untuk mengukur;
2. Zulkifli Nasution, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Penggugat dan Saksi bertetangga sudah lebih kurang 10 tahun;
 - Bahwa Penggugat tinggal di Perumahan Komplek Denai Asri Blok A-5 Desa Amplas Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara;

Halaman 48 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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 yang tinggal di kompleks tersebut Saksi yang lebih dulu ,baru kemudian Penggugat;
- Bahwa Penggugat masuk rumah tersebut sudah rumah jadi, dibeli oleh Penggugat dari anak Saksi Rozana Hasibuan;
- Bahwa Saksi dengan Penggugat bertetangga sudah lebih kurang 12 tahun;
- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut Tahun 2009 sampai dengan sekarang;
- Bahwa rumah Saksi berjarak kurang lebih 15 Meter dari rumah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi menurut keterangan dari Penggugat rumah tersebut tidak pernah dijual oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Desi Maharani Sembiring;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat terkait tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa benar nama Sertifikat rumah tersebut sudah beralih menjadi nama orang lain. Saksi mengetahui berdasarkan keterangan dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal dirumah tersebut sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang;
- Bahwa yang tinggal dirumah tersebut adalah Penggugat dan ketiga anaknya;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat isterinya Sudah meninggal,Penggugat sudah duda , isteri Penggugat sudah meninggal saat Penggugat masuk kerumah tersebut, dan saksi pernah ikut takziah dirumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat istri penggugat meninggal, Saksi hanya diberitahu oleh Penggugat kalau isterinya sudah meninggal;
- Bahwa anak Penggugat ada 3 orang yaitu Desi Maharani, Moh.Fadil Azri dan Suci Ilma Hartiwi; dapat disimpulkan bahwa Pembanding semula Penggugat sampai saat ini masih menempati dan menguasai Tanah dan Bangunan yang menjadi Objek sengketa;
- Bahwa umur anak Penggugat yang bernama Suci Ilma Hartiwi saat masuk kerumah tersebut masih kecil sekitar usia SMP;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi tersebut diatas Pembanding semula Penggugat tidak pernah meninggalkan tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek perkara bahkan sampai perkara ini

Halaman 49 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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)



didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Pembanding semula Penggugat masih menempati tanah dan bangunan rumah objek perkara;

Menimbang, bahwa pada dalil Jawabannya Terbanding II semula Tergugat II mendalilkan :

- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I mendapatkan fasilitas kredit penambahan modal sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat II dimana Tergugat I memberikan 2 (dua) agunan yang mana salah satunya berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31 atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Tergugat I) yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang (objek perkara).
- Bahwa objek perkara aquo telah diikat dengan sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 5785/2015 tanggal 17 November 2015 sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggunga No. 228/2015 tanggal 23 September 2015 yang dibuat oleh Elly Rozalia, SH, Notaris dan PPAT Deli Serdang.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Terbanding II semula Tergugat II tersebut diatas maka timbul pertanyaan apakah pemberian keredit kepada Terbanding I semula Tergugat II dilakukan dengan sesuai dengan syarat-syarat perbankan pada umumnya yaitu yang dikenal dengan prinsip (5 C) dan (7 P) yang terdiri dari :

5.C :

1. Karakter yaitu karakter calon Peminjam
2. Capacity yaitu Kemampuan Calon Peminjam
3. Kapital Modal yang dilakukan calon Peminjam
4. Collateral Jaminan yang diberikan Peminjam saat mengajukan kredit
5. Condition Kondisi Perekonomian Peminjam:

7.P :

1. Personality atau keperibadian calon Peminjam
2. Party Golongan Kondisi Keuangan Peminjam
3. Purpose Tujuan calon Peminjam;
4. Prospeck ,bagaimana Prospec dari usaha Peminjam
5. Payment.Kemampuan membayar Calaan Peminjam
6. Profitabiliti Keuntungan calaan Peminjam
7. Protection penjagaan terhadap barang jaminan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang ,bahwa berdasarkan prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi calon Peminjam (debitur) pada sektor Perbankan tersebut diatas yang mempunyai Korelasi dalam perkara Ini adalah poin 4 dari prinsip (5C) dan poin ke 7 dari (7.P) Tentang Jaminan Hutang Terbanding I semula Tergugat I pada Terbanding II semula Tergugat II PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, cq. Kantor Cabang Pembantu Mandiri Mitra Usaha Medan AR. Hakim ;

Menimbang,bahwa Jaminan Hutang Terbanding I semula Tergugat I adalah Usaha dari Terbanding I semula Tergugat I dan Tambahan Jaminan berupa Tanah serta bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak milik Nomor 31 . 31 atas nama Marsiyanto Nasution (ic. Terbanding I semula Tergugat I) yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang dan telah dibebani Hak Tanggungan (vide Bukti TII-9)

Menimbang,bahwa berdasarkan Fakta pada persidangan Pengadilan Tingkat pertama Terbanding II semula Tergugat II tidak sepenuhnya melakukan analisa terhadap barang jaminan tambahan berupa sebidang Tanah serta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang karena, pada saat Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kredit pada Terbanding II semula Tergugat II senyatanya Pembanding semula Penggugat menempati/menguasai Objek sengketa ;

Menimbang,bahwa dengan dikuasanya objek Jaminan oleh Pembanding semula Penggugat maka sebelum Pemberian Kredit kepada Terbanding I semula Tergugat I Terbanding II semula Tergugat II harus mengetahui keberadaan status Pembanding semula Penguagat yang menguasai objek Jaminan Hutang yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I sehingga prinsip 5 C dan 7 P terpenuhi ;

Menimbang,bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat banding berpendapat bahwa Posita gugatan Pembanding semula Penggugat poin 6 harus dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Ganti rugi dan uang paksa serta gugatan agar putusan serta merta yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam dalil gugatannya oleh Majelis Hakim pada Pengadilan tingkat Banding dinilai tidak berdasar oleh karenanya Posita gugatan Pembanding semula Penggugat pada poin 7, 8, 9 ,10 harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Gugatan Pembanding semula Penggugat harus dikabulkan sebagian;

Halaman 51 dari 55 hal Putusan Nomor 213/Pdt/2020/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)



Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian maka Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 25 Februari 2020 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II harus dinyatakan tunduk dan takluk terhadap putusan ini;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian maka Gugatan rekonvensi Terbanding II semula Penggugat rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian maka biaya yang timbul dalam Perkara ini pada kedua tingkat Peradilan dibebankan Kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III secara tanggung menanggung yang pada peradilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar sebagaimana terdapat pada amar putusan ini

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp dibatalkan maka Pengadilan Tingkat Banding akan menjatuhkan putusan dalam perkara aquo dan Mengadili sendiri dengan amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 25 Februari 2020 Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Lbp yang dimohonkan banding tersebut;



MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI

- Menyatakan Gugatan Provisi Pembanding semula Penggugat dinyatakan Tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan PENGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunannya sesuai dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor:31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 437/2009 tanggal 29 – 09 – 2009 yang dibuat ANDI ISNAINI,SH PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
4. Menghukum Terbanding I,semula Tergugat II dan Terbanding II, semula Tergugat II untuk menyerahkan/ mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor:31 yang terletak di Komplek Denai Asri Blok A-5, Desa Amplas, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Luas: 105 m2, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 437/2009 tanggal 29 – 09 – 2009 yang dibuat ANDI ISNAINI,SH PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dalam keadaan baik bebas agunan/ jaminan apapun itu, atau setidaknya mengembalik namakan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor:31 ke atas nama Pembanding semula Penggugat ;
5. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 13 Juli 2015 yang di buat dihadapan Notaris Abidin Soaduo Panggabean, SH (Terbanding III semula Tergugat III) adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 90/2015 tanggal 03 Agustus 2015 yang dibuat oleh Elly Rozalia, SH Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang (ic.Turut Tergugat I) dinyatakan batal demi hukum;



7. Memerintahkan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut tergugat II untuk mematuhi segala putusan yang berlaku;
8. Menolak gugatan Pembanding Semula Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSII

9. Menolak Gugatan Rekonvensi Terbanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSII dan REKONVENSII

10. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III serta Turut Tergugat I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.00,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020 oleh kami Tigor Manullang, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua serta Ardy Djohan, S.H. dan Supriyono, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 9 Juli 2020 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota serta dibantu oleh, Luhut Bako, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

ttd

Ardy Djohan, S.H.,

ttd

Supriyono, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

ttd

Tigor Manullang, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Luhut Bako, S.H.



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

Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Disclaimer

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