



PUTUSAN

Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TIOMAN NABABAN, Umur 67 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di JL. Titipapan No.31/43 Medan, Kel. Sikambuing D Kec. Medan Petisah Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **POSMAN NABABAN, SH., BORNOK MARIA IRENE PBRN, SH. MH., dan LAMTIUR IMELDA P. NABABAN, SH. MH.**, Advokat, Pengacara & Penasihat Hukum pada Kantor Advokat POSMAN NABABAN, SH., & REKAN (PERADI) berkantor di JLN. Jenggala No.64 Medan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai, **Penggugat sekarang Pembanding ;**

Lawan:

- 1. MUSNANI**, Umur 48 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga/ Wiraswasta, dahulu beralamat Jln.Matahari 4 No.239 Medan, Kel.Helvetia, Kec.Medan Helvetia, Kota Medan dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I sekarang Terbanding I;**
- 2. USMAN**, Umur 43 tahun, Pekerjaan TNI Angkatan Darat, dahulu beralamat Jln.Matahari 4 No.239, Kel.Helvetia, Kec.Medan Helvetia, Kota Medan dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II sekarang terbanding II ;**
- 3. drg.AMINUDDIN**, Umur 52 tahun, Pekerjaan Dokter Gigi, Alamat Jln.S.Parman No.22 F Medan, Kel.Petisah Hulu, Kec.Medan Baru, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai, **Tergugat III sekarang Terbanding III;**
- 4. SYLVIA YUSLINDA HASMAN,SH,MKn.**, Pekerjaan Notaris di Kabupaten Deli Serdang, dahulu berkantor/berkedudukan di Jln. Medan Deli Tua KM.8,7, Kab.Deli Serdang sekarang berkantor/berkedudukan

Halaman 1 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jln.Besar-Deli Tua, Km.9,8 Desa Deli Tua, Kec.Deli Tua, Kab.Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai, **Tergugat IV sekarang Terbanding IV ;**

5. ADI PINEM, SH., Pekerjaan Notaris di Medan, berkantor/berkedudukan di Jln. Kol.Sugiono No.18 B Medan selanjutnya disebut sebagai, **Tergugat V sekarang Terbanding V ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN, tanggal 2 Mei 2018, tentang Penetapan Majelis Hakim yang berwenang menyidangkan perkara ini;

Telah membaca, berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

Telah membaca, Penetapan Majelis Hakim Tinggi Medan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN, tanggal. 9 Mei 2018, tentang Penetapan hari sidang Pertama ;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Telah memeriksa dan mengutif, duduk perkara yang dimuat di dalam Surat Gugatan 13 Juni 2016, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah Register Nomor : 81/Pdt.G/2016/PN Lbp, tanggal 16 Juni 2016 telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki tanah seluas 237 M² (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang di atasnya berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Jln.Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambing D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan, hal ini sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Medan (sekarang disebut Kantor Pertanahan Kota Medan) .-
2. Bahwa adapun batas-batas tanah seluas 237 M² (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang di atasnya berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Jln.Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambing D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan, adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/bangunan rumah Herta Naibaho dengan ukuran 17,50 M (tujuh belas koma lima puluh meter).-

Halaman 2 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara, tanah/bangunan rumah Hj.Ratna Atsila dengan ukuran 19,95 M (sembilan belas koma sembilan puluh lima meter).-
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/bangunan rumah Herta Naibaho dengan ukuran 11,70 M (sebelas koma tujuh puluh meter).-
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Titipapan Medan dengan ukuran 13,90 M (tiga belas koma sembilan puluh meter) .-

Selanjutnya disebut sebagai tanah/bangunan rumah terperkara.-

3. Bahwa sekitar tahun 2006, Penggugat ada meminjam uang dari rentenir (akan tetapi nama rentenir tersebut Penggugat lupa) sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah) untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun, dimana jaminan uang sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah) tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 atas nama Penggugat, dan Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 a.n Penggugat kepada rentenir, akan tetapi setelah 1 (satu) tahun Penggugat tidak sanggup membayar hutangnya kepada rentenir tersebut, kemudian pada tanggal 10 September 2007 Ibu br.Harahap kawan bisnis Almahum Suami Penggugat (Alm.Saut Mangapul Simatupang) datang ke rumah Penggugat dan Ibu Br.Harahap mengatakan kepada Penggugat ada orang yang dapat membantu menyelesaikan hutang Penggugat sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah) kepada rentenir tersebut, dengan cara menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat.-
- 4.- Bahwa pada tanggal 11 September 2007 Ibu Br Harahap kembali datang kerumah Penggugat bersama Tergugat I dengan maksud memperkenalkan Tergugat I kepada Penggugat, pada waktu itu Tergugat I mengatakan kepada Penggugat sanggup membayar hutang Penggugat kepada rentenir sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah), dan Tergugat I meminta syarat kepada Penggugat supaya Tergugat I menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat dari Penggugat karena Tergugat I membutuhkan modal yang besar untuk membuat Pabrik Plastik di Mandala Medan, atas usulan Tergugat I tersebut,

Halaman 3 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat setuju menyewakan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Tergugat I, dimana pembicaraan Penggugat, Tergugat I dan Br.Harahap disaksikan dan didengar oleh anak kandung Penggugat (Samuel Romatua Simatupang).-

- Bahwa kemudian pada tanggal 12 September 2007 sekitar jam 11.30 Wib, Tergugat I kembali datang kerumah Penggugat, dan Penggugat bersama Tergugat I langsung berangkat ke kantor rentenir yang meminjamkan uang kepada Penggugat dengan tujuan untuk membayar hutang Penggugat kepada rentenir sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah) tersebut dan untuk menebus Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, dan pada waktu Tergugat I memberikan uang sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah) kepada rentenir disaksikan oleh Penggugat, kemudian setelah uang sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah) diterima oleh rentenir dari Tergugat I, rentenir mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Penggugat.-

5.- Bahwa pada tanggal 12 September 2007 yaitu setelah Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, dikembalikan rentenir kepada Penggugat, Tergugat I meminta kepada Penggugat supaya Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, dipegang oleh Tergugat I maka Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.350/ Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Tergugat I, kemudian Penggugat bersama Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang), dan Tergugat I pergi ke Kantor Tergugat IV untuk membuat Akte Perjanjian Sewa Menyewa atas Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat dan setelah menunggu beberapa jam Penggugat bersama Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang), dan Tergugat I berada di Kantor Tergugat IV, Tergugat IV memberikan suatu

Halaman 4 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



akta kepada Penggugat dan Tergugat IV tidak ada membacakan akta tersebut kepada Penggugat, kemudian Tergugat IV menyuruh Penggugat untuk menanda tangani Akta tersebut, dan Penggugat menandatangani Akta tersebut tanpa membaca apa isi dari Akta tersebut .-

- Bahwa kemudian Tergugat IV ada menyerahkan suatu Akta kepada Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dihadapan Penggugat, dan ketika Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) membaca Akta tersebut, Almarhum Suami Penggugat merasa terkejut, sedangkan Tergugat I langsung keluar dari Kantor Tergugat IV kemudian Penggugat dan Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) mengejar Tergugat I untuk memprotes kepada Tergugat I mengapa yang dibuat adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I, dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 dan bukanlah Akte Perjanjian Sewa Menyewa atas Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, kemudian Tergugat I menjawab bahwa hari sudah sore dan tidak sempat lagi sekarang besok saja membuat perjanjian sewa menyewanya.-

- 6.- Bahwa pada tanggal 12 September 2007, Penggugat dan Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) sampai dirumah Penggugat, Penggugat membaca Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I, dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, kemudian Penggugat mempertanyakan kepada Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) kenapa yang dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 dan bukanlah perjanjian sewa-menyewa atas Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut kata Penggugat kepada Almarhum Suami Penggugat semasa

Halaman 5 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) kita kan tidak menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat I dan juga kita tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I, dan atas pertanyaan Penggugat tersebut Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) mengatakan kepada Penggugat "besok saja kita urus perjanjian sewa menyewa atas Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat".-

- Bahwa pada tanggal 13 September 2007 Penggugat dan Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) pergi ke Kantor Tergugat IV sekitar pukul 12.00 WIB untuk membatalkan, merubah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I, dan ditandatangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 menjadi akte perjanjian sewa-menyewa atas Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, akan tetapi sampai pukul 18.00 WIB Tergugat I tidak hadir di Kantor Tergugat IV, dan setelah Penggugat dan Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) sampai di rumah Penggugat, Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) menelepon Tergugat I dihadapan Penggugat untuk mempertanyakan kepada Tergugat I kenapa Tergugat I tidak hadir di Kantor Tergugat IV, dan Tergugat I mengatakan kepada Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang), Tergugat I akan hadir di Kantor Tergugat IV besok hari yaitu pada tanggal 14 September 2007.-
- Bahwa pada tanggal 14 September 2007 Penggugat beserta Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) sekitar pukul 12.00 WIB pergi kekantor Tergugat IV untuk membuat perjanjian sewa-menyewa atas Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I



baru hadir di Kantor Tergugat IV sekitar pukul 16.00 WIB, dan setelah Tergugat I datang maka dibuatlah Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-

7. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, pada hal.2 alinea 2 yang bersambung sampai dengan hal.4 ada menguraikan, menjelaskan yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

“- Penghadap Pihak Pertama dengan akte ini telah berjanji dan mengikatkan diri terhadap penghadap Pihak Kedua akan menjual, memindahkan dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, dan penghadap Pihak Kedua dengan ini pula telah berjanji serta mengikatkan diri terhadap penghadap Pihak Pertama akan membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan dari Pihak Pertama atas :

- Hak-hak atas sebidang tanah Hak Milik, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Sei Sikambang D terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Petisah, Kelurahan Sei Sikambang D seluas 237 M² (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tertanggal 29-03-1996 (dua puluh sembilan Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), Nomor 2338/1996, Sertifikat mana dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, terdaftar atas nama TIOMAN BORU NABABAN.
- Demikian berikut segala sesuatu yang didirikan dan dibangun diatas tanah tersebut antara lain 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang diperlengkapi dengan aliran listrik, saluran air, telephone dan hak-hak atas pemakaiannya, setempat dikenal sebagai Jalan Titipapan No.31/43 Medan.-
- Selanjutnya tanah tersebut diatas cukup disebut dengan kata “persil”.
- Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Sei Sikambang D, mana diperlihatkan kepada saya, Notaris ;
- Bahwa sambil menunggu penyelesaian syarat-syarat, surat-surat lain dan sebagainya hingga Jual Beli “persil” tersebut dapat dibuatkan Akta Jual Beli nya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai dengan ketentuan Hukum Agraria yang berlaku,

Halaman 7 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



maka para penghadap menerangkan dengan akte ini telah semufakat dan setuju membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas "Persil" tersebut, yang diatur dengan memakai perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

- Jual beli atas "persil" tersebut segera dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang setelah syarat-syarat, surat-surat dan ketentuan-ketentuan lainnya mengenai Jual Beli telah dipenuhi sebagaimana mestinya.-

Pasal 2

- Harga jual beli "Persil" tersebut kedua belah pihak telah setuju dilakukan dengan harga sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada hari akte ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang mana diterangkan oleh para penghadap akte ini dapat juga berlaku sebagai tanda penerimaan uang yang sah atau kwitansinya ."
8. Bahwa pada saat pembuatan Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan Penggugat yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, Almarhum suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) telah menyerahkan Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 11 September 2007 yang ditanda tangani oleh Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I kepada Tergugat IV dan disaksikan oleh Penggugat .-
- 9.- Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 tidak sah secara hukum sebagaimana diuraikan diatas dan telah dibuat Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan Penggugat yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, dimana dalam Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007, pada hal.2 telah disepakati, ditentukan Tergugat I dengan Penggugat yaitu :
- bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 12 September 2007, Nomor 3, dibuat dalam minut dihadapan Tergugat



IV, Pihak Pertama (Tergugat I) telah membeli dari Pihak Kedua (Penggugat) yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, satu dan lain lebih jelas diuraikan dalam Akte tersebut diatas ;

- bahwa sebenarnya Pihak Kedua (Penggugat) tidak ada menerima uang penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dari Pihak Pertama (Tergugat I);
- bahwa akte tersebut diperbuat untuk sebagai persyaratan Pihak Pertama (Tergugat I) dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank ;

Maka telah terbukti secara hukum bahwa Penggugat dengan Tergugat I tidak ada melakukan jual beli atas tanah/bangunan rumah terperkara, dan Penggugat juga tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I atas penjualan tanah/bangunan rumah terperkara, dengan demikian jelaslah telah terbukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 adalah tidak sah secara hukum.-

- Bahwa dalam Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan Penggugat yang diperbuat dihadapan Tergugat IV telah menentukan bahwa Tergugat I telah menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat dalam jangka waktu 2 (dua) tahun dihitung sejak tanggal 14 September 2007 s/d 14 September 2009 dengan uang sewa penyewaan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut, sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) sesuai dengan Pasal 2, Pasal 3 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan Penggugat yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-
- Bahwa adapun perincian pembayaran uang sewa penyewaan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) tersebut adalah sebagai berikut :



- a. Uang sebesar Rp.9.000.000.- (Sembilan juta rupiah) telah dibayar Tergugat I kepada Penggugat di depan, dihadapan Tergugat IV pada saat penanda tangan Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan Penggugat yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-
 - b. Uang sebesar Rp.11.000.000.- (Sebelas juta rupiah) sudah diserahkan Tergugat I kepada rentenir sewaktu membayar hutang Penggugat kepada rentenir pada tanggal 12 September 2007 dan disaksikan oleh Penggugat sebagaimana yang diuraikan pada point 4 tersebut diatas.-
10. Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV telah membuat kesepakatan bersama dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diuraikan pada hal.2 yang bersambung ke hal.3 telah menentukan yang dikutip sebagai berikut :
- “ - Para penghadap telah saya, Notaris, kenal ;
- Para penghadap dengan ini menerangkan terlebih dahulu :
 - bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 12-09-2007 (dua belas September 2007), Nomor 3, dibuat dalam minut dihadapan saya, Notaris, Pihak Pertama telah membeli dari Pihak Kedua yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, satu dan lain lebih jelas diuraikan dalam Akte tersebut diatas;
 - bahwa sebenarnya Pihak Kedua tidak ada menerima uang penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dari Pihak Pertama ;
 - bahwa akte tersebut diperbuat untuk sebagai persyaratan Pihak Pertama dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank ;
 - Sehubungan dengan hal-hal tersebut, maka kedua belah pihak telah saling setuju dan semufakat untuk membuat suatu kesepakatan bersama dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

- Pihak Pertama dalam hal ini menyewa Sertipikat Hak Milik Nomor : 350/Sei Sikaming D atas nama Pihak Kedua untuk dijadikan sebagai jaminan kredit Pihak Pertama pada Bank, jaminan sertipikat mana sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Pihak Pertama pada Bank pemberi kredit.
- Pihak Kedua dalam hal ini bersedia untuk menyewakan sertipikat tersebut kepada Pihak Pertama.

Halaman 10 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Pasal 2

- Pihak Kedua bersedia menyewakan Sertifikat tersebut untuk jangka waktu 2 (dua) tahun lamanya terhitung sejak tanggal akta ini atau akan berakhir pada tanggal 14-09-2009 (empat belas September dua ribu sembilan).-
- Jangka waktu penyewaan Sertifikat dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak .

Pasal 3

- Pihak Kedua dengan ini menyatakan telah menerima uang dari Pihak Pertama yaitu sebesar Rp.20.000.000.-(dua puluh juta rupiah) jumlah uang mana diterima oleh Pihak Kedua sebagai pembayaran atas uang sewa penyewaan Sertifikat kepunyaan Pihak Kedua oleh Pihak Pertama .

Pasal 4

- Apabila jangka waktu penyewaan sertifikat tersebut berakhir, maka Pihak Pertama harus mengembalikan Sertifikat tersebut kepada Pihak Kedua dalam keadaan baik tanpa dibebani dengan suatu hak apapun .
- Dalam hal pembuatan akte ini dan segala akibatnya kedua belah pihak menerangkan memilih tempat tinggal yang sah dan tidak berubah lagi di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam .”

11. Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I sebagai hasil penjualan tanah/bangunan rumah terperkara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 yang telah dikutip pada point 7 diatas, dan tidak pernah ada penyerahan tanah/bangunan rumah terperkara dari Penggugat kepada Tergugat I, dimana hal tersebut telah diakui oleh Tergugat I dan Penggugat di dalam Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan Penggugat yang diperbuat dihadapan Tergugat IV sebagaimana dikutip pada point 10 diatas, maka telah terbukti Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang



semasa hidupnya) yang juga turut hadir dan menandatangani dengan Tergugat I adalah tidaklah sah secara hukum .-

12. Bahwa dalam Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV juga telah menentukan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 diperbuat adalah sebagai persyaratan Tergugat I dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank, sehingga membuktikan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 tersebut adalah tidak sah secara hukum .-
13. Bahwa di dalam pasal 1 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV sebagaimana dikutip diatas telah menentukan bahwa Tergugat I telah menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat untuk dijadikan sebagai jaminan kredit Tergugat I pada Bank, jaminan sertifikat mana sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Pihak Tergugat I pada Bank pemberi kredit, dan Penggugat telah bersedia menyewakan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, kepada Tergugat I, maka jelaslah tidak pernah ada secara hukum Pengikatan Jual Beli antara Penggugat beserta almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I, atas tanah/bangunan rumah terperkara sebagaimana diuraikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007.-
14. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, Tergugat IV telah mengetahui bahwa Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000. 000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari

Halaman 12 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Tergugat I sebagai hasil penjualan atas tanah/bangunan rumah terperkara yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, dan Tergugat IV telah mengetahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, sebagai persyaratan Tergugat I dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank, dan dipasal 1 s/d 3 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, telah menyatakan bahwa Tergugat I telah menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat untuk dijadikan sebagai jaminan kredit Tergugat I pada Bank, jaminan sertifikat mana sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Tergugat I pada Bank pemberi kredit, dan Penggugat telah bersedia menyewakan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/ 1996 an.Penggugat kepada Tergugat I untuk jangka waktu 2 (dua) tahun lamanya terhitung sejak tanggal 14 September 2007 yang akan berakhir pada tanggal 14 September 2009, dimana Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), maka seharusnya Tergugat IV sebagai Notaris yang beritikad baik terlebih dahulu membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, sebelum membuat Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV supaya Tergugat I atau pihak lain tidak menyalah gunakan Akte Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya) dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 yang dapat merugikan Penggugat .-

15. Bahwa jangka waktu penyewaan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat

Halaman 13 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, tidak ada diperpanjang oleh Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 2 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-

Bahwa seharusnya dengan tidak adanya perpanjangan jangka waktu penyewaan sertifikat tersebut seharusnya berdasarkan pasal 4 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV tersebut, pada tanggal 15 September 2009 seharusnya Tergugat I harus mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an. Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani dengan suatu hak apapun, dimana sampai gugatan ini dimajukan Penggugat, Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut tidak ada dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat .

16. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 tersebut tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian jual-beli secara hukum adat, yaitu:

a. Kontante Handelingen, yaitu Tergugat I tidak ada secara tunai memberikan uang sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan disetujui oleh almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, hal ini terbukti melalui Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-

b. Feitelijke levering yaitu Penggugat tidak ada menyerahkan tanah/bangunan rumah terperkara yang terletak di Jalan Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambing D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan kepada Tergugat I, dimana sampai gugatan ini dimajukan Penggugat, Penggugat tetap memiliki, menguasai dan mengusahai tanah/bangunan rumah



terperkara yang terletak di Jalan Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambang D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan tersebut .-

17. Bahwa secara hukum Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 tersebut adalah sah secara hukum, karena Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 tersebut diperbuat Penggugat dengan Tergugat I adalah atas adanya kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, maka secara hukum atas adanya kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, jelas telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

“ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal. ”

18. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 tersebut adalah diperbuat secara sah, maka Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 tersebut, secara hukum jelas sangat mengikat bagi Penggugat dengan Tergugat I dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dengan Tergugat I, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

“ Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ”

19. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2007 Tergugat I ada membuat surat pernyataan, hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2007, dimana dalam Surat Pernyataan tersebut Tergugat I telah menyatakan yang dikutip sebagai berikut:

“ Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa pada saat jangka waktu perjanjian penyewaan sertifikat Hak Milik No.350/SEI KAMBING D akan berakhir pada tanggal 14-09-2009 sebagaimana disebut dalam Akta Perjanjian No.4 Tanggal 14-09-2007 yang diperbuat dihadapan SYLVIA YUSLINDA HASMAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Deli Serdang, Sertifikat tersebut diserahkan kembali keatas nama Tioman Nababan (Selaku pemegang Sertifikat Hak Milik No.350/SEI KAMBING D).-



Bila mana surat pernyataan tersebut tidak benar saya bersedia dituntut sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku di Republik Indonesia.... dst”

Bahwa ternyata Tergugat I tidak ada memenuhi kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 23 Oktober 2007 yang dikutip diatas, dimana sampai gugatan ini dimajukan Penggugat, Tergugat I tidak ada mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 a.n Penggugat tersebut kepada Penggugat.-

20. Bahwa Penggugat ada mengajukan surat permohonan pencatatan blokir Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 sebagai alas hak Penggugat atas bidang tanah/bangunan rumah terperkara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, hal ini sesuai dengan surat Penggugat perihal permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, dimana dalam surat permohonan tersebut, Penggugat mengajukan permohonan pencatatan blokir sertifikat atas bidang tanah hak/tanah Negara yang terletak di Kelurahan Sei Sikambang D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Nomor hak milik No.350/Sei Sikambang D an.Penggugat .-

21.-Bahwa Pihak Kantor Pertanahan Kota Medan telah menerima berkas permohonan dari Penggugat, dengan jenis permohonan : blokir, sebagai bukti Pengugat telah memblokir Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 sebagaimana diuraikan pada point 20 tersebut diatas, hal ini sesuai dengan Tanda Terima Dokumen/Berkas Nomor berkas permohonan : 27716/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang dikeluarkan oleh Pihak Kantor Pertanahan Kota Medan.-

-Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2007 Penggugat telah menyetor uang sebesar Rp.25.000.- (dua puluh lima ribu rupiah) ke Kantor Pertanahan Kota Medan, untuk pembayaran biaya blokir Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 a.n Penggugat dengan tanah seluas 237 M² (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Sei Sikambang D Kec.Medan Petisah, Kota Medan hal ini sesuai dengan Kwitansi tertanggal 24 Oktober 2007 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan .-

22. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2008, Penggugat ada menerima surat dari Kuasa Hukum Tergugat III yaitu Advocat TORANG MANURUNG,SH dari



Kantor Metro Law Firm Legal Consultants & Attorneys yang berkantor di Jl.S.Parman No.22-F Medan, hal ini sesuai dengan surat No.17/SK-13/MLF/03-2008 perihal somasi (teguran) dimana dalam surat tersebut telah menguraikan,menjelaskan yang dikutip sebagai berikut :

“ Yang bertanda tangan di bawah ini :

TORANG MANURUNG,SH., Advokat yang beralamat kantor dibawah surat ini yang bertindak selaku kuasa hukum dari/untuk dan atas nama serta kepentingan hukum dari : drg.Aminuddin, beralamat di Jl.S.Parman No.22 F Medan, dengan ini menyampaikan somasi (teguran) kepada Saudara, agar Saudara dengan segera dalam tempo paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat ini untuk mengosongkan sendiri dari penghunian Saudara dan orang-orang yang bergantung hak hunian dari Saudara beserta barang-barang milik Saudara selanjutnya untuk menyerahkan kepada Klien kami drg.Aminuddin tanah dan bangunan rumah yang Saudara huni saat ini yaitu atas tanah dan rumah yang terletak di Jl.Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambang D, Kec.Medan Petisah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.350/Desa Sei Sikambang D terdaftar atas nama pemegang hak drg.Aminuddin.

Perlu kami tambahkan bahwa tanah dan bangunan rumah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.350/Desa Sei Sikambang D tersebut telah menjadi hak milik klien kami Drg.Aminuddin berdasarkan jual beli yang diperbuat dihadapan Notaris dari Ny.Musnani yang sebelumnya telah membelinya dari Saudara, oleh karenanya untuk itu klien kami telah berkali-kali untuk meminta saudara untuk mengosongkannya namun saudara tetap berkeras tidak bersedia tanpa dasar sama sekali, dan oleh karenanya kami menilai saudara telah menunjukkan itikad buruk, untuk itu kami minta saudara dalam tempo paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat ini untuk mengosongkan sendiri tanah dan bangunan tersebut untuk selanjutnya menyerahkannya kepada klien kami dalam keadaan baik dan kosong...dst”

23.-Bahwa setelah Penggugat membaca surat dari Kuasa Hukum Tergugat III yaitu Advocat TORANG MANURUNG,SH dari Kantor Metro Law Firm Legal Consultants & Attorneys yang berkantor di Jl.S.Parman No.22-F Medan, tertanggal 19 Maret 2008 No.17/SK-13/MLF/03-2008 perihal somasi (teguran), Penggugat baru mengetahui bahwa tanah/bangunan rumah terperkara yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat

Halaman 17 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996, yang terletak di Jalan Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambing D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan tersebut telah dijual Tergugat I kepada Tergugat III.-

- Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa tanah/bangunan rumah terperkara telah dijual Tergugat I kepada Tergugat III, maka Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) menelepon Tergugat I dihadapan Penggugat, dan pada saat itu Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) mengatakan kepada Tergugat I kami ada menerima surat dari Kuasa Hukum Tergugat III yaitu Advocat TORANG MANURUNG,SH dari Kantor Metro Law Firm Legal Consultants & Attorneys yang berkantor di Jl.S.Parman No.22-F Medan, tanggal 19 Maret 2008 No.17/SK-13/MLF/03-2008 perihal somasi (teguran), maka kita perlu ketemu dan Tergugat I mengatakan besok kita ketemu di Jln.Sisingamangaraja Medan.-
- Bahwa pada tanggal 21 Maret 2008, Penggugat pergi bersama Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) menjumpai Tergugat I di Jln.Sisingamangaraja Medan dekat Taman Makam Pahlawan Medan, dan pada saat itu Almarhum suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dihadapan Penggugat mempertanyakan kepada Tergugat I kenapa ada surat dari Kuasa Hukum Tergugat III yaitu Advocat TORANG MANURUNG,SH dari Kantor Metro Law Firm Legal Consultants & Attorneys yang berkantor di Jl.S.Parman No.22-F Medan, tanggal 19 Maret 2008 No.17/SK-13/MLF/03-2008 perihal somasi (teguran) ini, kami telah disuruh oleh Kuasa Hukum Tergugat III untuk mengosongkan tanah/bangunan rumah terperkara apakah kamu telah menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III dan atas pertanyaan Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) tersebut Tergugat I mengakui telah menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III.-
- Bahwa pada tanggal 21 Maret 2008 dibuat Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 antara Penggugat (sebagai Pihak Kedua) dengan Tergugat I (sebagai Pihak Pertama) yang disaksikan oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang), Dr.Mahyudi,SE dan Oloan Pasaribu,SH,MKn, dimana dalam Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008, bahwa Tergugat I telah mengakui menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III sesuai dengan Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan

Halaman 18 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V.

- Bahwa dalam Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I telah mengakui melakukan pelanggaran atas isi dari Akta Perjanjian Nomor 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-

24. Bahwa dalam Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V pada hal.2 alinea 2 dan 3 yang bersambung ke hal.3 dan hal.3 alinea 1 dan 2 ada menguraikan, menjelaskan yang dikutip sebagai berikut :

“ -- Pihak Pertama menerangkan dengan Akte ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan memindahkan kepada Pihak Kedua yang dengan ini menerangkan berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima pemindahan tersebut dari Pihak Pertama, yaitu atas :

“- satu pintu rumah tempat tinggal permanen, berikut turutannya, berikut tanah tapak dan pekarangan dari rumah tersebut seluas 237 M² (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Petisah, Kelurahan Sei Sikambang D, setempat dikenal sebagai Jalan Titipapan nomor : 31/43 ;

- demikian sebagaimana yang dimaksudkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Desa Sei Sikambang D, Surat Ukur tertanggal 29 (dua puluh Sembilan) Maret 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) Nomor : 2338/1996;

- yang diperoleh pihak pertama berdasarkan akta PENGIKATAN JUAL BELI, tertanggal 11 (sebelas) September 2007 (dua ribu tujuh) Nomor : 3, akta mana diperbuat dihadapan SYLVIA YUSLINDA HASAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Deli Serdang ;“

- selanjutnya perjanjian untuk menjual dan membeli dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1



-- Jual Beli tersebut akan dilakukan dan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dan pihak pertama mengaku telah menerimanya dengan tunai dari pihak kedua sebelum akte ini ditanda tangani untuk penerimaan mana seberapa perlu akte ini juga berlaku menjadi tanda bukti penerimaannya atau kwitansinya yang sah ;

Pasal 2

-- Akte jual beli resminya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Berwenang untuk itu menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Yang Berwajib dalam model akte yang berkenaan, diperbuat segera setelah selesai syarat-syarat untuk melakukan jual beli ;”

25. Bahwa adapun dasar Tergugat I,II dengan Tergugat III membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat V, adalah Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007, dan ditandatangani oleh Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditandatangani oleh Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 tersebut, adalah tidak sah secara hukum sebagaimana telah diuraikan pada point 5 s/d point 16 tersebut diatas.-

26. Bahwa Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 dibuat pada hari Jumat tanggal 14 September 2007 Jam 13.00 WIB antara Tergugat I dan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) yang turut hadir dihadapan Tergugat V dan menandatangani Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V dan pada hari yang sama, 3 (tiga) jam kemudian Penggugat dan Tergugat I telah membuat Akte Perjanjian No.4 pada hari Jumat tanggal 14 September 2007 Jam 16.00 Wib dihadapan Tergugat IV, akan tetapi pada saat Penggugat dan Tergugat I membuat Akte Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 di hadapan Tergugat IV, Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat I dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II telah membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 dengan Tergugat III dihadapan Tergugat V atas penjualan tanah/bangunan rumah terpaksa milik Penggugat dengan alas haknya adalah Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 dimana tindakan Tergugat I,II,III tersebut sangat merugikan Penggugat.-

27. Bahwa Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008, dimana dalam Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut Tergugat I adalah sebagai Pihak Pertama dan Penggugat adalah sebagai Pihak Kedua yang disaksikan oleh Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya (Almarhum Suami Penggugat), Dr.Mahyudi,SE dan Oloan Pasaribu,SH,MKn, telah membuat kesepakatan sebagai berikut :

“ Pihak I (pertama) dan Pihak II (kedua) sebelumnya menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa antara pihak Pertama dan Pihak Kedua sebelumnya telah mengadakan suatu Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tertanggal 12 September 2007 Nomor 3 yang diperbuat dihadapan Sylvia Yuslinda Hasman,SH, MKn Notaris di Kabupaten Deli Serdang .-
- Bahwa kemudian berdasarkan Akta Perjanjian tertanggal 14 September 2007 Nomor 4 yang diperbuat dihadapan Notaris yang sama antara lain dinyatakan bahwa Pihak Kedua sebenarnya tidak pernah menerima uang sebagai harga jual beli dan hanya merupakan perjanjian sewa Sertifikat yang akan digunakan oleh Pihak Pertama sebagai jaminan pendamping tambahan kredit Pihak Pertama pada Bank Pemberi Kredit .-
- Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Pihak Kedua, ternyata selanjutnya Pihak Pertama membuat kembali Akta Perjanjian untuk menjual dan membeli dengan Pihak Ketiga lainnya (Drg.Aminuddin) tertanggal 14 September 2007 Nomor 41 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem,SH Notaris di Medan, yang mana Pihak Pertama dalam hal ini telah melakukan pelanggaran atas isi dari Akta Perjanjian Nomor 4 tanggal 14 September 2007 tersebut.-

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini membuat suatu kesepakatan sebagai berikut :

1. Pihak Pertama akan menyelesaikan segala kewajibannya terhadap Pihak Ketiga lainnya tersebut (Drg.Aminuddin) dalam jangka waktu selambat-lambatnya 2 (dua) minggu sejak ditanda tangannya Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama ini atau selambat-lambatnya pada tanggal 4 April 2008 .-

Halaman 21 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



2. Untuk hal tersebut maka Pihak Kedua akan menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000.-(dua puluh juta) rupiah kepada Pihak Pertama pada saat Pihak Pertama menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 350/Sei Sikambing D terdaftar atas nama Pihak Kedua dan atau secara bersama-sama dengan Pihak Pertama menerima penyerahan atas Sertifikat tersebut dari tangan Pihak Ketiga (Drg.Aminuddin) .-
 3. Bahwa dengan telah diterimanya Sertifikat Hak Milik Nomor 350/Sei Sikambing D tersebut, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 12 September 2007 dan Akta Perjanjian Nomor 4 tanggal 14 September 2007 dinyatakan batal demi hukum dan tidak dapat dipergunakan lagi oleh siapapun “.-
28. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 sebagaimana diuraikan pada point 27 tersebut diatas jelas telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :
- a. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengakui bahwa sebelumnya Penggugat dan mendapat persetujuan dari Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditandatangani oleh Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, akan tetapi Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditandatangani oleh Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 tersebut tidaklah sah secara hukum karena berdasarkan Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, bahwa sebenarnya Penggugat tidak pernah menerima uang sebagai harga jual beli tanah/bangunan rumah terperkara sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat dan mendapat persetujuan dari Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I dan ditandatangani oleh Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, dimana Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 tersebut diperbuat Penggugat dan mendapat persetujuan dari Almarhum Suaminya semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah sebagai persyaratan Tergugat I dalam hal

Halaman 22 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank, dan hal tersebut telah diakui Tergugat I dan Penggugat dalam Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 pada hal.2 alinea 5, dan Penggugat dengan Tergugat I juga telah mengakui adanya Perjanjian Sewa Menyewa atas Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/ Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, yang akan digunakan Tergugat I sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Tergugat I pada Bank pemberi kredit sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-

- b. Bahwa Tergugat I telah mengakui tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah/bangunan rumah terperkara, ternyata Tergugat I dengan persetujuan dari Suaminya yaitu Tergugat II dengan Tergugat III telah membuat Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat V, dimana dalam Akte tersebut Tergugat I dengan persetujuan dari Suaminya yaitu Tergugat II telah berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III dan Tergugat I juga telah mengakui telah melakukan pelanggaran atas isi dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV yaitu telah menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III, sedangkan dalam ketentuan pasal 1 s/d 3 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV tersebut, Tergugat I hanyalah menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat dari Penggugat dengan jangka waktu 2 (dua) tahun dihitung sejak tanggal 14 September 2007 s/d 14 September 2009 dengan harga sewa adalah sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) .-
- c. Bahwa Penggugat akan menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I pada saat Tergugat I menyerahkan kembali (mengembalikan) Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat

Halaman 23 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



tersebut kepada Penggugat, atau secara bersama-sama Tergugat I dan Penggugat menerima penyerahan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut dari Tergugat III, akan tetapi sampai gugatan ini dimajukan Penggugat, Tergugat I s/d III tidak ada mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut kepada Penggugat, maka Penggugat keberatan untuk menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) tersebut kepada Tergugat I, karena dalam Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, Penggugat tidak mempunyai kewajiban untuk menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) tersebut kepada Tergugat I pada saat Tergugat I menyerahkan kembali (mengembalikan) Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut kepada Penggugat akan tetapi Tergugat I mempunyai kewajiban untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 kepada Penggugat sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 dari Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 .-

d. Bahwa sampai gugatan ini dimajukan oleh Penggugat, Tergugat I tidak ada mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut kepada Penggugat, maka jelaslah Tergugat I belum memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, sedangkan dalam pasal 4 dari Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, telah menentukan bahwa Tergugat I mempunyai kewajiban untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani dengan suatu hak apapun, maka jelaslah Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah sah secara hukum.-

29. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2008, Penggugat telah menyurati Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, hal : Mohon tidak membalik nama ke atas nama siapapun dalam bentuk apapun atas Sertifikat Hak Milik Nomor 350/Sei Sikambang D atas nama Tioman Boru Nababan, dimana dalam surat tersebut Penggugat telah memohon kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan untuk tidak melayani pihak manapun juga yang akan membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut .-

30. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2009, Tergugat I ada membuat Surat Perjanjian, dan diketahui oleh Tergugat II (Suami Tergugat I), dimana dalam Surat Perjanjian tersebut telah menguraikan, menjelaskan yang dikutip sebagai berikut :

“Dengan Ini Menyatakan bersedia menyelesaikan pengembalian Sertifikan Hak Milik No. 350/Sikambang D sesuai Perjanjian Sewa-Menyewa No. 4 tgl 14-09-2007 dihadapan Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH,Mkn yang telah berakhir tgl 14-09-2007 s/d 14-09-2009 pengembalian selambat-lambatnya tgl 10 Nopember 2009 sudah selesai penyerahannya”.

31. Bahwa akan tetapi sampai gugatan ini dimajukan oleh Penggugat, Tergugat I, II belum mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 tersebut kepada Penggugat, sesuai dengan Surat Perjanjian tertanggal 25 Oktober 2009 yang diuraikan diatas .-

32. Bahwa adapun dasar Penggugat memajukan gugatan dalam perkara ini melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam karena dalam pasal 12 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 11 September 2007 dan ditandatangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, dan pasal 4 dari Akte Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007, Penggugat dan Tergugat I telah memilih domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk menyelesaikan masalah hukum akibat terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 11 September 2007 dan Akte Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 tersebut.

Halaman 25 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun bunyi pasal 12 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 11 September 2007 dan ditandatangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 telah menentukan yang dikutip sebagai berikut :

“- Mengenai Pengikatan Jual Beli ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Lubuk Pakam.”

Bahwa adapun bunyi pasal 4 dari Akte Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 telah menentukan yang dikutip sebagai berikut :

“.... - Dalam hal pembuatan akte ini dan segala akibatnya kedua belah pihak menerangkan memilih tempat tinggal yang sah dan tidak berubah lagi di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Lubuk Pakam.”

33.-Bahwa suatu perkara yang telah ditentukan domisili pilihan hukum yang penyelesaian sengketa hukumnya di wilayah Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan sedangkan objek tanah terperkaranya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam yaitu antara Penggugat (Tuan Haji Sugeng Imam Soeparno, Ketua Yayasan Tri Argo Mulyo) melawan PT.Golgon Prima Sakti,dkk dalam perkara perdata No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 Jo No.61/PDT/2008/PT-MDN tertanggal 30 Juni 2008 Jo No 1742 K/PDT/2009 tertanggal 13 Januari 2010 Jo No.166 PK/PDT/2011 tertanggal 9 Juni 2011.-

Bahwa sebelumnya Tuan Haji Sugeng Imam Soeparno, Ketua Yayasan Tri Argo Mulyo) telah menggugat PT.Golgon Prima Sakti,dkk ke Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, hal ini sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam No.36/Pdt.G/2000/PN-LP tertanggal 3 Oktober 2000.-

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam telah memutus perkara No.36/Pdt.G/2000/PN-LP tertanggal 3 Oktober 2000 tersebut dengan amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kewenangan mengadili ada pada Pengadilan Negeri Medan sebagaimana disebutkan dalam pilihan hukum (domisili pilihan hukum) pada Akte Perdamaian No.13 tertanggal 11 Juni 1998 yang diperbuat dihadapan Syafnil Gani,SH, Notaris di Medan.-

Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam telah memutus perkara No.36/Pdt.G/2000/PN-LP tertanggal 3 Oktober 2000 tersebut dengan amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kewenangan mengadili ada pada

Halaman 26 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan, maka Penggugat (Tuan Haji Sugeng Imam Soeparno, Ketua Yayasan Tri Argo Mulyo) telah mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan terhadap PT.Golgon Prima Sakti,dkk hal ini sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.61/PDT/2008/PT-MDN tertanggal 30 Juni 2008 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No 1742 K/PDT/2009 tertanggal 13 Januari 2010 Jo Putusan PK Mahkamah Agung RI No.166 PK/PDT/2011 tertanggal 9 Juni 2011.-

Bahwa adapun objek perkara No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.61/PDT/2008/PT-MDN tertanggal 30 Juni 2008 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No 1742 K/PDT/2009 tertanggal 13 Januari 2010 Jo Putusan PK Mahkamah Agung RI No.166 PK/PDT/2011 tertanggal 9 Juni 2011, yaitu barang tidak bergerak berupa 3 (tiga) bidang tanah seluas lebih kurang 23,3901 Ha (bagian dari tanah terperkara seluas lebih kurang 47,7 Ha, masing-masing terletak di Desa Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, sepanjang tanah kosong, dengan perincian sebagai berikut :

1. Persil Pertama (I) luas lebih kurang 16,561 Hektar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah terperkara yang dibangun jalan berukuran lebih kurang 502,5 Meter, Kantor Desa Medan Estate seluas 30,40 Meter/10,10 Meter;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kapten M.Ketaren berukuran lebih kurang 401, 9 Meter;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Mesjid berukuran lebih kurang 87 Meter dengan tanah/perumahan mesjid lebih kurang 70 Meter + 42 Meter + 34 Meter dengan tanah/bangunan mesjid lebih kurang 58 Meter, dengan tanah/bangunan sekolah berukuran lebih kurang 34 meter + 122 Meter + 42 Meter + 24 Meter + 42 Meter + 38 Meter dengan tanah perumahan masyarakat berukuran lebih kurang 45 Meter + 31 Meter + 45 Meter + 32 Meter + 69 Meter + 58 Meter;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah perkara yang telah dibangun ruko berukuran lebih kurang 91 Meter dengan bangunan sekolah Inpres dan perumahan masyarakat berukuran lebih kurang 36 Meter

Halaman 27 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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

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



+ 47 Meter + 36 Meter + 47 Meter + 198 Meter 34 Meter, dengan rumah masyarakat penduduk berukuran lebih kurang 100 Meter;

2. Persil Kedua (II) dengan luas lebih kurang 5,5937 Hektar, termasuk didalamnya tanah sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 1781, 1782, 1783, 1784, 1785 dan 1786/Medan Estate, dengan batas-batas keseluruhan tanah seluas lebih kurang 5,5937 Hektar, sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Gang Teratai lebih kurang 26 Meter + 284 meter tanah perumahan MISWAN (31 M x 75 M);
- Sebelah Timur, berbatas dengan Universitas Medan Area lebih kurang 144 Meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Kolam dan tanah/rumah masyarakat berukuran lebih kurang 59 meter + 38 meter + 60 meter + 38 meter + 40 meter;
- Sebelah Barat, berbatas dengan Jalan Kapten M.Ketaren lebih kurang 182 meter

Dan yang diletakkan Sita Jaminan tersebut terhadap tanah kosong lebih kurang 5,5937 Hektar ;

3. Persil ketiga (III) dengan luas lebih kurang 1,2354 Hektar dengan batas-batas keseluruhan tanah tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Utara, berbatas dengan Jalan Mesjid lebih kurang 236 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah masyarakat lebih kurang 57 meter;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah/rumah masyarakat berukuran lebih kurang 122 meter + 9 meter +144 meter;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah/bangunan Gereja berukuran lebih kurang 48 meter;

Bahwa Tergugat I, II, III, Tergugat VII, VIII, X, Tergugat XII, Tergugat XIII maupun Tergugat XIV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang mengadili perkara tersebut, karena obyek perkara berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan obyek sengketa tersebut pernah diperiksa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam putusannya No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 telah menolak eksepsi Tergugat I,II,III,Tergugat VII,VIII,X,Tergugat



XII, Tergugat XIII maupun Tergugat XIV tersebut hal ini sesuai dengan judex factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam putusannya No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 pada hal. 229 Ad.1 tentang kompetensi relatif yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

“Ad.1. Tentang Kompetensi Relatif

Menimbang, bahwa baik Tergugat I, II, III, Tergugat VII, X, Tergugat VIII, Tergugat XII, Tergugat XIII maupun Tergugat XIV dalam dalil eksepsinya pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang mengadili perkara tersebut, karena obyek perkara berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dan obyek sengketa tersebut pernah diperiksa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Menimbang, bahwa dari bukti P-37 dan P-39 yang menyatakan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang memeriksa perkara tersebut, karena telah ada pilihan hukum yang dibuat oleh para pihak apabila terjadi sengketa disepakati diperiksa di Pengadilan Negeri Medan, maka tidak beralasan hukum eksepsi tersebut oleh karenanya harus ditolak;”

Bahwa judex factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan tersebut telah dibenarkan oleh judex factie Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam putusannya No.61/PDT/2008/PT-MDN tertanggal 30 Juni 2008 pada hal.18 alinea 2 yang dikutip sebagai berikut :

“DALAM EKSEPSI :

--- Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama yang dalam eksepsi menolak eksepsi dari Tergugat-Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Pembanding sudah tepat dan benar maka oleh karena itu, putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan”

dan juga telah dibenarkan oleh judex yuris Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No 1742 K/PDT/2009 tertanggal 13 Januari 2010 dan judex yuris Majelis Hakim PK Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.166 PK/PDT/2011 tertanggal 9 Juni 2011.-

Bahwa adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 dalam konvensi dalam eksepsi telah menolak eksepsi Tergugat I, II, III, Tergugat VII, X, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XIV untuk seluruhnya, dan dalam pokok perkara telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, serta dalam rekonpensi telah menolak gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat I,II,III dan Tergugat VII, X dalam konpensi untuk seluruhnya .

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 tersebut, pihak Kejaksaan Agung RI di Jakarta Cq Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara di Medan Cq Kejaksaan Negeri Medan sebagai Tergugat XV/Pembanding I, PT.Pancing Business Center sebagai Tergugat VII/Pembanding II, Tuan Alwi sebagai Tergugat X/Pembanding III, Tuan Drs.Benny Basri sebagai Tergugat VIII/Pembanding IV telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan, sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.61/PDT/2008/PT-MDN tertanggal 30 Juni 2008, dimana amar putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 September 2007 No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN dengan mengadili sendiri dalam konpensi dalam eksepsi telah menolak eksepsi Tergugat I, II, III, Tergugat VII, X, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XIV untuk seluruhnya dan dalam pokok perkara menolak gugatan penggugat konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya, serta dalam rekonsensi telah menolak gugatan para Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I,II,III dan Tergugat VII, X dalam konpensi untuk seluruhnya .-

Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.61/PDT/2008/PT-MDN tertanggal 30 Juni 2008 tersebut, Tuan Haji Sugeng Imam Soeparno, Ketua Yayasan Tri Argo Mulyo sebagai Penggugat/Pemohon Kasasi telah mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI hal ini sesuai dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No 1742 K/PDT/2009 tertanggal 13 Januari 2010, dimana amar putusan kasasi tersebut telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Tuan Haji Sugeng Imam Soeparno, Ketua Yayasan Tri Argo Mulyo.

Bahwa atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No 1742 K/PDT/2009 tertanggal 13 Januari 2010 tersebut, Tuan Haji Sugeng Imam Soeparno, Ketua Yayasan Tri Argo Mulyo sebagai Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI, hal ini sesuai dengan Putusan PK Mahkamah Agung RI No.166 PK/PDT/2011 tertanggal 9 Juni 2011, dimana amar putusan PK Mahkamah Agung RI tersebut telah membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1742 K/PDT/2009 tanggal 13 Januari 2010 dengan mengadili kembali dalam konpensi dalam eksepsi telah menolak eksepsi Tergugat I, II, III, Tergugat

Halaman 30 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



VII, X, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XIV untuk seluruhnya dan dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, serta dalam rekonsensi telah menolak gugatan para Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I,II,III dan Tergugat VII, X dalam kompensi untuk seluruhnya .

Bahwa perkara No.306/Pdt.G/2006/PN-MDN tertanggal 24 September 2007 Jo No.61/PDT/2008/PT-MDN tertanggal 30 Juni 2008 Jo No 1742 K/PDT/2009 tertanggal 13 Januari 2010 Jo No.166 PK/PDT/2011 tertanggal 9 Juni 2011 telah berkekuatan hukum tetap.

- Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, maka tindakan Penggugat dalam perkara aquo yang mengajukan gugatan dalam perkara ini melalui Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam berdasarkan domisili hukum dalam pasal 12 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui Almarhum Suami Penggugat (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan ditandatangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, dan Pasal 4 dari Akte Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat di hadapan Tergugat IV telah tepat dan benar secara hukum, walaupun objek tanah/bangunan rumah terperkara dalam perkara aquo terletak di Jln.Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikaming D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan.-

34. Bahwa domisili pilihan hukum yang diuraikan pada point 32 dan 33 diatas adalah sudah tepat dan benar secara hukum karena Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo melalui Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, hal ini telah didukung oleh Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan karangan M.Yahya Harahap,SH, cetakan pertama April 2005 penerbit Sinar Grafika, pada hal.201 sub b kebebasan memilih pada pihak Penggugat alinea 3 yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

“Kebebasan memilih kompetensi relatif dalam hal ada kesepakatan pilihan domisili, menurut undang-undang sepenuhnya berada pada pihak penggugat, bukan pada pihak tergugat. Terserah kepada penggugat untuk menentukan apakah gugatan diajukan kepada PN di daerah hukum tempat tinggal tergugat atau kepada PN yang disepakati”

35. Bahwa lagi pula salah satu Tergugat dalam perkara aquo yaitu Tergugat IV adalah dahulu berkantor/berkedudukan di Jln.Medan-Deli Tua KM.8,7



Kab.Deli Serdang, sekarang berkantor/berkedudukan di Jalan Besar Deli Tua KM.9,8 Desa Deli Tua, Kec.Deli Tua, Kab.Deli Serdang yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam .-

36. Bahwa berdasarkan uraian pada point 32 s/d 34 diatas, maka tindakan Penggugat dalam perkara aquo yang mengajukan gugatan dalam perkara aquo melalui Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam adalah telah tepat dan benar secara hukum, walaupun objek tanah/bangunan rumah terperkara dalam perkara aquo terletak di Jln.Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikaming D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan.-
37. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan jual beli atas tanah/bangunan rumah terperkara sesuai dengan Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 telah mendapat persetujuan dari suaminya yaitu Tergugat II, yang turut hadir dihadapan Tergugat V dan menandatangani Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V, maka adalah beralasan secara hukum apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo.-
38. Bahwa oleh karena Tergugat I,II telah menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III sesuai dengan Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 dihadapan Tergugat V, maka adalah beralasan secara hukum apabila Tergugat III dan Tergugat V ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo .-
39. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I dan ditandatangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, Akte Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat di hadapan Tergugat IV, dan oleh karena Tergugat IV tidak membatalkan terlebih dahulu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I dan ditandatangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV sebelum membuat Akte Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan



Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, maka adalah beralasan secara hukum apabila Tergugat IV ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo .-

40. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan adapun tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu :
- a. Bahwa tindakan Tergugat I yang menjual tanah/bangunan rumah perkara milik Penggugat kepada Tergugat III, sesuai dengan Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I yang mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V, dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, adalah bertentangan secara hukum, karena Tergugat I sebenarnya telah mengetahui bahwa tidak pernah ada secara hukum Pengikatan Jual Beli antara Penggugat beserta Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I, atas tanah/bangunan rumah perkara sebagaimana diuraikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, dimana pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, Tergugat I tidak ada secara tunai memberikan uang sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat, dan Penggugat juga tidak ada menyerahkan tanah/bangunan rumah perkara kepada Tergugat I, maka secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara serta tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli secara hukum adat yaitu Kontante Handelingen, karena Tergugat I tidak ada secara tunai memberikan uang sebesar

Halaman 33 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, hal ini terbukti melalui Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007, dan Feitelijke levering karena Penggugat tidak ada menyerahkan tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat I, dan hal tersebut telah diakui oleh Tergugat I dalam :

1. Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV pada hal.2 alinea 3 s/d 5 telah memperjanjikan sebagai berikut :
 - bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 12 September 2007 (dua belas September 2007), Nomor 3, dibuat dalam minut dihadapan Notaris (Tergugat IV), Pihak Pertama (Tergugat I) telah membeli dari Pihak Kedua (Penggugat) yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, satu dan lain lebih jelas diuraikan dalam Akte tersebut diatas;
 - bahwa sebenarnya Pihak Kedua (Penggugat) tidak ada menerima uang penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dari Pihak Pertama (Tergugat I);
 - bahwa akte tersebut diperbuat untuk sebagai persyaratan Pihak Pertama (Tergugat I) dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank ;
2. Bahwa dalam pasal 1 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 telah menentukan bahwa Tergugat I telah menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 an.Penggugat, untuk dijadikan sebagai jaminan kredit Tergugat I pada Bank, jaminan sertifikat mana sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Tergugat I pada Bank pemberi kredit, dan Penggugat telah bersedia menyewakan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 an.Penggugat kepada Tergugat I.-
3. Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat, dimana dalam Surat

Halaman 34 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Kesepakatan Bersama tersebut telah membuat kesepakatan sebagai berikut :

- Bahwa antara Tergugat I dan Penggugat sebelumnya telah mengadakan suatu Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tertanggal 12 September 2007 Nomor 3 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-
- Bahwa kemudian berdasarkan Akta Perjanjian tertanggal 14 September 2007 Nomor 4 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV antara lain dinyatakan bahwa Penggugat sebenarnya tidak pernah menerima uang sebagai harga jual beli dan hanya merupakan perjanjian sewa Sertifikat yang akan digunakan oleh Tergugat I sebagai jaminan pendamping tambahan kredit Tergugat I pada Bank Pemberi Kredit .-
- Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, ternyata selanjutnya Tergugat I membuat kembali Akta Perjanjian untuk menjual dan membeli dengan Tergugat III tertanggal 14 September 2007 Nomor 41 yang diperbuat dihadapan Tergugat V, yang mana Tergugat I dalam hal ini telah melakukan pelanggaran atas isi dari Akta Perjanjian Nomor 4 tanggal 14 September 2007 tersebut.-

4. Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2007 yang diperbuat oleh Tergugat I telah menyatakan :

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa pada saat jangka waktu perjanjian penyewaan sertifikat Hak Milik No.350/SEI KAMBING D akan berakhir pada tanggal 14 September 2009 sebagaimana disebut dalam Akta Perjanjian No.4 Tanggal 14 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, Sertifikat tersebut diserahkan kembali keatas nama Penggugat (Selaku pemegang Sertifikat Hak Milik No.350/SEI KAMBING D).-

Bila mana surat pernyataan tersebut tidak benar, Tergugat I bersedia dituntut sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku di Republik Indonesia .-

5. Surat Perjanjian tertanggal 25 Oktober 2009 yang diperbuat oleh Tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II, telah memperjanjikan :

Dengan ini menyatakan bersedia menyelesaikan pengembalian Sertifikat Hak Milik No. 350/Sikambing D sesuai Perjanjian Sewa-Menyewa No.4 tertanggal 14 September 2007 dihadapan Tergugat IV yang telah berakhir tanggal 14 September 2007 s/d 14 September

Halaman 35 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



2009 pengembalian selambat-lambatnya tanggal 10 Nopember 2009 sudah selesai penyerahannya .

- b. Bahwa Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 dibuat pada hari Jumat tanggal 14 September 2007 Jam 13.00 Wib antara Tergugat I dan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) yang turut hadir dihadapan Tergugat V dan menandatangani Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V dan pada hari yang sama, 3 (tiga) jam kemudian Penggugat dan Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian No.4 pada hari Jumat tanggal 14 September 2007 Jam 16.00 Wib dihadapan Tergugat IV, akan tetapi pada saat Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 di hadapan Tergugat IV, Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat I dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) telah membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 dengan Tergugat III dihadapan Tergugat V atas penjualan tanah/bangunan rumah terpaksa milik Penggugat, dengan alas haknya adalah Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 dimana pada saat pembuatan Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 tersebut, Tergugat I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 kepada Tergugat III, maka tindakan Tergugat I tersebut jelas adalah tidak sah secara hukum .-
- c. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 kepada Penggugat sampai gugatan ini dimajukan oleh Penggugat, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV dimana dalam Pasal 2 tersebut telah menentukan bahwa jangka waktu penyewaan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 adalah 2 (dua)

Halaman 36 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



tahun lamanya terhitung sejak tanggal 14 September 2007 yang akan berakhir pada tanggal 14 September 2009 dan Pasal 4 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV telah menentukan bahwa Tergugat I harus mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani dengan suatu hak apapun.-

- d. Bahwa tindakan Tergugat I yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Tergugat III pada saat melakukan jual beli atas tanah/bangunan rumah terpaksa sesuai dengan Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat V, jelas adalah tidak sah secara hukum.-

Bahwa berdasarkan uraian pada sub a s/d d tersebut diatas, maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad).-

41. Bahwa tindakan Tergugat II (Suami Tergugat I) yang telah memberikan persetujuan kepada Tergugat I yang turut hadir di hadapan Tergugat V dan yang menandatangani Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V untuk menjual tanah/bangunan rumah terpaksa milik Penggugat, dengan alas haknya adalah Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 adalah bertentangan secara hukum karena Tergugat II mengetahui bahwa tanah/ bangunan rumah terpaksa bukanlah harta bersama (harta gono gini) dari Tergugat I,II, maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad).-
42. Bahwa oleh karena tanah/bangunan rumah terpaksa adalah merupakan hak milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik



No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996, maka tindakan dan perbuatan Tergugat III yang telah membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 dengan Tergugat I dan mendapat persetujuan dari Tergugat II, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani oleh Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 untuk membeli tanah/bangunan rumah terperkara milik Penggugat adalah bertentangan secara hukum sebagaimana diuraikan diatas, dan apabila Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya Tergugat III mempertanyakan kepada Penggugat bagAlmana status hukum atas tanah/bangunan rumah terperkara sebelum Tergugat I,II dengan Tergugat III membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 tersebut, dan dengan tidak adanya upaya dari Tergugat III untuk mempertanyakan kepada Penggugat status hukum atas tanah/bangunan rumah terperkara maka jelaslah Tergugat III adalah pembeli yang tidak beritikad baik, maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad).-

43. Bahwa tindakan Tergugat IV yang tidak membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 terlebih dahulu sebelum membuat Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 agar Tergugat I,II atau pihak lain tidak menyalah gunakan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat oleh IV pada tanggal 12 September 2007, karena berdasarkan Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007, jelas Tergugat IV telah mengetahui bahwa Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I sebagai hasil penjualan atas tanah/bangunan rumah terperkara yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/ Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 tersebut, dan Tergugat IV telah mengetahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 diperbuat adalah sebagai persyaratan Tergugat

Halaman 38 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



I dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Pihak Bank, dan di pasal 1 s/d 3 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007, telah menyatakan bahwa Tergugat I telah menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 an.Penggugat untuk dijadikan sebagai jaminan kredit Tergugat I pada Bank, jaminan sertifikat mana sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Tergugat I, dan Penggugat telah bersedia menyewakan Sertifikat Hak Milik No.350/ Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 an.Penggugat kepada Tergugat I untuk jangka waktu 2 (dua) tahun lamanya terhitung sejak tanggal 14 September 2007 yang akan berakhir pada tanggal 14 September 2009, dan Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp.20.000.000.-(dua puluh juta rupiah), maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad).-

44. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut telah diproses sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut adalah berkekuatan secara hukum .-

45. Bahwa oleh karena Penggugat keberatan terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, dengan alasan Penggugat tidak mau menjual tanah/bangunan rumah terperkara, dan Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, dan Penggugat tidak ada menyerahkan

Halaman 39 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat I dan dalam Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 telah membuat kesepakatan bersama dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diuraikan pada hal.2 yang bersambung ke hal.3 dimana dalam Akta tersebut telah menentukan bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 12 September 2007, Nomor 3, dibuat dalam minut dihadapan Tergugat IV, Tergugat I telah membeli dari Penggugat yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, satu dan lain lebih jelas diuraikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, bahwa sebenarnya Penggugat tidak ada menerima uang penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut (tanah/bangunan rumah terperkara) dari Tergugat I, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 11 September 2007 tersebut diperbuat untuk sebagai persyaratan Tergugat I dalam hal mengajukan, mendapatkan kredit dari Bank, dan dalam Pasal 1 dari Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 telah menentukan bahwa Tergugat I telah menyewa Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 an. Penggugat untuk dijadikan sebagai jaminan kredit Tergugat I pada Bank, jaminan sertifikat mana sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Pihak Tergugat I pada Bank pemberi kredit, dan Penggugat telah bersedia menyewakan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 an.Penggugat kepada Tergugat I, dengan demikian jelaslah tidak pernah ada secara hukum Pengikatan Jual Beli antara Penggugat beserta almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I, atas tanah/bangunan rumah terperkara sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I

Halaman 40 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum.-

46. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum sebagaimana yang diuraikan diatas, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, agar sudi kiranya menghukum Tergugat IV, Tergugat I dan Penggugat untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-
47. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah atas adanya kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah sah dan berkekuatan secara hukum .-
48. Bahwa oleh karena Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2007 yang diperbuat oleh Tergugat I adalah atas keinginan Tergugat I sendiri dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun, dimana dalam surat pernyataan tersebut Tergugat I telah menyatakan dengan sebenarnya bahwa pada saat jangka waktu perjanjian penyewaan sertifikat Hak Milik No.350/Sei Sikambing D akan berakhir pada tanggal 14 September 2009 sebagaimana disebut dalam Akta Perjanjian No.4 tanggal 14 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, Sertifikat tersebut diserahkan kembali keatas nama Penggugat (Selaku Pemegang Sertifikat Hak Milik No.350/SEI SIKAMBING D), dan bilamana surat pernyataan tersebut tidak benar



Tergugat I bersedia dituntut sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku di Republik Indonesia, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2007 yang diperbuat oleh Tergugat I adalah sah dan berkekuatan secara hukum .-

49. Bahwa oleh karena point 2 dari Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang diperbuat Tergugat I dan Penggugat yang disaksikan oleh Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya (almarhum suami Penggugat), DR.Mahyudi,SE dan OLOAN PASARIBU,SH,Mkn, Tergugat I telah meminta Penggugat akan menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I pada saat Tergugat I menyerahkan kembali (mengembalikan) Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut kepada Penggugat atau secara bersama-sama Tergugat I dan Penggugat menerima penyerahan kembali Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut dari Tergugat III, akan tetapi sampai gugatan ini dimajukan Penggugat, Tergugat I s/d III tidak ada mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Penggugat, maka Penggugat keberatan untuk menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) tersebut kepada Tergugat I karena dalam Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, Penggugat tidak mempunyai kewajiban untuk menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I pada saat Tergugat I menyerahkan kembali (mengembalikan) Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I mempunyai kewajiban untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut kepada Penggugat sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 dari Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, karena Tergugat I telah menyewa Sertifikat Hak Milik

Halaman 42 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dihitung sejak tanggal 14 September 2007 s/d tanggal 14 September 2009 dengan uang sewa sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 dan 3 dari Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum point 2 dari Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang diperbuat Tergugat I dan Penggugat yang disaksikan oleh Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya (Almarhum Suami Penggugat), DR.Mahyudi,SE dan OLOAN PASARIBU,SH,Mkn adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum .

50. Bahwa oleh karena selain point 2 dari Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang diperbuat Tergugat I dan Penggugat yang disaksikan oleh Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya (Almarhum Suami Penggugat), DR.Mahyudi,SE dan OLOAN PASARIBU,SH,Mkn adalah diperbuat dengan itikad baik, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang diperbuat Tergugat I dan Penggugat yang disaksikan oleh Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya (Almarhum Suami Penggugat), DR.Mahyudi,SE dan OLOAN PASARIBU,SH,Mkn selain point 2 adalah sah dan berkekuatan secara hukum .-

51. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian tertanggal 25 Oktober 2009 yang diperbuat oleh Tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II (Suami Tergugat I) adalah atas keinginan Tergugat I sendiri dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun, dimana dalam Surat Perjanjian tertanggal 25 Oktober 2009 tersebut Tergugat I telah menyatakan bersedia menyelesaikan pengembalian Sertifikat Hak Milik No. 350/Sei Sikambang D sesuai Perjanjian Sewa-Menyewa No. 4 tertanggal 14 September 2007 dihadapan Tergugat IV yang telah berakhir tanggal 14 September 2007 s/d 14 September 2009 pengembalian selambat-lambatnya tanggal 10 Nopember 2009 sudah selesai penyerahannya, maka adalah beralasan menurut

Halaman 43 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Surat Perjanjian tertanggal 25 Oktober 2009 yang diperbuat oleh Tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II (Suami Tergugat I) adalah sah dan berkekuatan secara hukum .-

52. Bahwa oleh karena tanah/bangunan rumah terperkara yang berada diatas tanah seluas 237 M2 (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) adalah merupakan hak milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tanah/bangunan rumah terperkara yang berada diatas tanah seluas 237 M2 (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jln. Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambing D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/bangunan rumah Herta Naibaho dengan ukuran 17,50 M (tujuh belas koma lima puluh meter) .-
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah negara, tanah/bangunan rumah Hj.Ratna Atsila dengan ukuran 19,95 M (sembilan belas koma sembilan puluh lima meter).-
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/bangunan rumah Herta Naibaho dengan ukuran 11,70 M (sebelas koma tujuh puluh meter) .-
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Titipapan Medan dengan ukuran 13,90 M (tiga belas koma sembilan puluh meter).-

adalah sah merupakan hak milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat .-

53. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum sebagaimana yang diuraikan diatas, maka tindakan Tergugat I s/d III yang membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) dengan Tergugat III yang diperbuat



dihadapan Tergugat V jelas merugikan Penggugat dan bertentangan secara hukum karena Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 dibuat pada hari Jumat tanggal 14 September 2007 Jam 13.00 WIB antara Tergugat I dan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) yang turut hadir dihadapan Tergugat V dan menandatangani Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V dan pada hari yang sama, 3 (tiga) jam kemudian Penggugat dan Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian No.4 pada hari Jumat tanggal 14 September 2007 Jam 16.00 WIB dihadapan Tergugat IV, akan tetapi pada saat Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 di hadapan Tergugat IV, Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat I dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) telah membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 dengan Tergugat III dihadapan Tergugat V atas penjualan tanah/bangunan rumah terperkara milik Penggugat dengan alas haknya adalah Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996, dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996, dimana tindakan Tergugat I,II yang menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah jelas tindakan Tergugat I,II tersebut adalah penjual yang tidak beritikad baik dan apabila Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya Tergugat III mempertanyakan kepada Penggugat bagAlmana status hukum atas tanah/bangunan rumah terperkara sebelum Tergugat I,II dengan Tergugat III membuat Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.41 tertanggal 14 September 2007 yang diperbuat dihadapan Tergugat V, dan dengan tidak adanya upaya dari Tergugat III untuk mempertanyakan kepada Penggugat status hukum atas tanah/bangunan rumah terperkara maka jelaslah Tergugat III adalah pembeli yang tidak beritikad baik, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat II, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum .-

Halaman 45 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



54. Bahwa oleh karena Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat II, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum sebagaimana yang diuraikan diatas, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, agar sudi kiranya menghukum Tergugat I,II,III dan V untuk membatalkan Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat II, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V.-
55. Bahwa oleh karena Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat II, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum perbuatan Tergugat I,II yang menjual tanah/bangunan rumah terperkara milik Penggugat kepada Tergugat III adalah sebagai penjual yang tidak beritikad baik dan perbuatan Tergugat III yang membeli tanah/bangunan rumah terperkara milik Penggugat dari Tergugat I,II adalah sebagai pembeli yang tidak beritikad baik.-
56. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat I,II kepada Penggugat sesuai dengan Pasal 4 dari Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2007, Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008, dan Surat Perjanjian tertanggal 25 Oktober 2009 sebagaimana diuraikan diatas, dan Tergugat I,II telah menjual tanah/bangunan rumah terperkara kepada Tergugat III dihadapan Tergugat V, dan Tergugat I,II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat kepada Tergugat III sesuai dengan Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan

Halaman 46 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



mendapat persetujuan dari Tergugat II (Suami Tergugat I) dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V padahal Tergugat I,II adalah Penjual yang tidak beritikad baik dan Tergugat III adalah Pembeli yang tidak beritikad baik, karena tanah dan bangunan rumah terperkara dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 adalah sah milik Penggugat, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menghukum Tergugat I s/d III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 tersebut kepada Penggugat dengan baik dan sempurna .-

57. Bahwa oleh karena Tergugat I s/d III ingin menguasai, mengusahi tanah/ bangunan rumah terperkara tersebut, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menghukum Tergugat I s/d III untuk menjauhi, menghindar dari perbuatan ingin menguasai dan mengusahi tanah/rumah terperkara.-

58. Bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat I s/d IV yang melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtigedaad) sebagaimana diuraikan diatas, maka menurut ketentuan hukum yang berlaku telah merugikan harkat dan martabat Penggugat, hal mana juga telah mengakibatkan Penggugat mengalami, menderita kerugian baik secara materil maupun moril, maka adalah patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat menuntut ganti rugi materil dan ganti rugi moril kepada Tergugat I s/d IV atas kerugian materil dan kerugian moril yang dialami, diderita Penggugat secara perdata melalui Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam.-

59. Bahwa adapun kerugian materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat tersebut dapat diperinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materil

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan serta yang akan dikeluarkan oleh Penggugat dalam menghadapi perkara ini, biaya mana antara lain meliputi :

1. Biaya transportasi Penggugat ke Kantor Pertanghan Kota Medan dalam mengurus pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor :



350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat, ke Kantor Tergugat IV dalam proses pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta suaminya Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV dan dalam proses pembuatan Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, biaya transportasi Penggugat dalam menghubungi Tergugat I,II untuk meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat agar dikembalikan Tergugat I,II kepada Penggugat, serta biaya transport Penggugat dalam proses pembuatan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat, jika diperkirakan kerugian Penggugat adalah sebesar.....

Rp. 2.500.000.-

(Dua juta lima ratus ribu rupiah) .-

- Biaya konsumsi yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam mengurus pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor : 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/ 1996 an.Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Medan, dalam proses pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta suaminya Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, dalam proses pembuatan Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, serta proses pembuatan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat, jika diperkirakan kerugian Penggugat adalah sebesar.....

Rp. 2.500.000.-

(Dua juta lima ratus ribu rupiah) .-



3. Biaya-biaya yang akan dikeluarkan oleh Penggugat dalam menghadapi perkara aquo sampai berkekuatan hukum tetap, jika diperkirakan kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 50.000.000.-+

(Lima puluh juta rupiah)

Jumlah Rp. 55.000.000.-

(Lima puluh lima juta rupiah) .-

B. KERUGIAN MORIL :

Bahwa adapun kerugian moril yang dialami, diderita Penggugat, sebagai akibat perbuatan, tindakan Tergugat I s/d IV tersebut telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat, dan nama baik Penggugat telah tercemar ditengah-tengah Masyarakat serta dihadapan Instansi Pemerintah, hal ini jika diperhitungkan dengan nilai mata uang mencapai sebesar Rp.500.000.000.-

±

(Lima ratus juta rupiah)

Jadi jumlah seluruh kerugian materil dan

kerugian moril adalah sebesar Rp.555.000.000.-

(Lima ratus lima puluh lima juta rupiah).

60. Bahwa Penggugat khawatir sebelum perkara ini diputus/berkekuatan hukum tetap, Tergugat I s/d III akan mengalihkan, menjual atau memindah tangankan, menghibahkan tanah/bangunan rumah terperkara kepada pihak lain oleh karena itu Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya untuk meletakkan sita penjagaan (Conservatoir Beslag) atas tanah/bangunan rumah terperkara.-

61. Bahwa guna menjamin tuntutan Penggugat agar Tergugat I s/d IV membayar kerugian materil dan kerugian moril sebagaimana diuraikan diatas tidak menjadi hampa adanya, maka adalah beralasan menurut hukum, apabila Penggugat memohon kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda Tergugat I s/d IV baik benda bergerak maupun tidak bergerak sebagai jaminan tuntutan ganti rugi materil dan tuntutan ganti rugi moril yang dituntut Penggugat dalam perkara ini.-

62. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I s/d V tidak bersedia atau lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan baik dan secara sukarela maka untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dengan baik dan secara sukarela maka patut dan beralasan menurut hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Penggugat menuntut uang paksa (dwangsoom) kepada Tergugat I s/d V secara tanggung renteng sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan Tergugat I s/d V dengan baik.-

63. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini adalah didasarkan atas bukti-bukti yang autentik dan cukup eksepsional yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat I s/d V, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) .-

---- berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, agar sudi kiranya memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir di persidangan Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam pada suatu hari yang khusus ditentukan untuk itu guna pemeriksaan perkara ini.;

PETITUM :

----- Berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, untuk sudi kiranya mengambil putusan hukum dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-
2. Menyatakan sah dan berharga sita penjagaan (Conservatoir Beslag) atas tanah/bangunan rumah terperkara.-
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda Tergugat I s/d IV baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak sebagai jaminan tuntutan ganti rugi materil dan tuntutan ganti rugi moril yang dituntut Penggugat yang telah diletakkan dalam perkara ini.-
4. Menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat I s/d IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad).-
5. Menyatakan dalam hukum Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat tersebut adalah berkekuatan secara hukum .-

Halaman 50 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



6. Menyatakan dalam hukum Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum.-
7. Menyatakan dalam hukum Akta Perjanjian No.4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV adalah sah dan berkekuatan secara hukum .-
8. Menyatakan dalam hukum Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2007 yang diperbuat oleh Tergugat I adalah sah dan berkekuatan secara hukum .
9. Menyatakan dalam hukum point 2 dari Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang diperbuat Tergugat I dan Penggugat yang disaksikan oleh Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya (Almarhum Suami Penggugat), DR.Mahyudi,SE dan OLOAN PASARIBU,SH,Mkn adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum .-
10. Menyatakan dalam hukum Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang diperbuat Tergugat I dan Penggugat yang disaksikan oleh Alm.Saut Mangapul Simatupang semasa hidupnya (Almarhum Suami Penggugat), DR.Mahyudi,SE dan OLOAN PASARIBU,SH,Mkn selain point 2 adalah sah dan berkekuatan secara hukum .-
11. Menyatakan dalam hukum Surat Perjanjian tertanggal 25 Oktober 2009 yang diperbuat oleh Tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II (suami Tergugat I) adalah sah dan berkekuatan secara hukum .-
12. Menyatakan dalam hukum tanah/bangunan rumah terperkara yang berada diatas tanah seluas 237 M2 (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jln. Titipapan No.31/43, Kel.Sei Sikambing D, Kec.Medan Petisah, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/bangunan rumah Herta Naibaho dengan ukuran 17,50 M (tujuh belas koma lima puluh meter) .-
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah negara, tanah/bangunan rumah Hj.Ratna Atsila dengan ukuran 19,95 M (sembilan belas koma sembilan puluh lima meter).-
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah/bangunan rumah Herta Naibaho dengan ukuran 11,70 M (sebelas koma tujuh puluh meter) .-

Halaman 51 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Titipapan Medan dengan ukuran 13,90 M (tiga belas koma sembilan puluh meter).-

Adalah sah merupakan hak milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an.Penggugat .-

13.Menyatakan dalam hukum Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat II, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan secara hukum.

14.Menyatakan dalam hukum perbuatan Tergugat I,II yang menjual tanah/bangunan rumah terpaksa milik Penggugat kepada Tergugat III adalah sebagai penjual yang tidak beritikad baik, dan perbuatan Tergugat III yang membeli tanah/bangunan rumah terpaksa milik Penggugat dari Tergugat I,II adalah sebagai pembeli yang tidak beritikad baik.-

15.Menghukum Tergugat I s/d III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.350/ Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 tersebut kepada Penggugat dengan baik dan sempurna .-

16.Menghukum Tergugat IV, Tergugat I dan Penggugat untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 11 September 2007 dan ditanda tangani Tergugat IV pada tanggal 12 September 2007 antara Penggugat beserta Almarhum Suaminya (Alm.Saut Mangapul Simatupang) semasa hidupnya dengan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV.-

17.Menghukum Tergugat I, II, III dan V untuk membatalkan Akte Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007 antara Tergugat I dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat II, dengan Tergugat III yang diperbuat dihadapan Tergugat V.-

18.Menghukum Tergugat I s/d III untuk menjauhi, menghindari dari perbuatan ingin menguasai dan mengusahai tanah/bangunan rumah terpaksa.-

19. a.Menghukum Tergugat I s/d IV untuk membayar ganti kerugian materil yang dialami, diderita Penggugat sebesar..... Rp.55.000.000.-
(Lima puluh lima juta rupiah) .-



b. Menghukum Tergugat I s/d IV untuk membayar ganti kerugian moril yang dialami, diderita Penggugat sebesar.....

Rp. 500.000.000.-

(Lima ratus juta rupiah).-

20. Menghukum Tergugat I s/d V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan Tergugat I s/d V dengan baik.-

21. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) .-

22. Menghukum Tergugat I s/d V untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini .-

B. SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono) ;

Telah memeriksa, jawaban Tergugat III Sekarang Terbanding III yang dimuat di dalam Jawaban tanggal 09 Nopember 2016 yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili.

- Bahwa pada Positum gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 yang ditandatangani tanggal 12 September 2007 antara Penggugat dan Tergugat I telah memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
- Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Akte Perjanjian No. 4 tanggal 14 September 2007 untuk membatalkan dengan menganulir Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 yang ditandatangani tanggal 12 September 2007 tersebut, sehingga bila demikian halnya, maka pilihan hukum dimaksud dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 yang ditandatangani tanggal 12 September 2007 tersebut telah gugur dan hapus;
- Bahwa dengan demikian selain hal tersebut sebagaimana disebutkan pada gugatan bahwa Penggugat berdomisili di Medan, Tergugat I, II, III dan V juga berdomisili di Medan serta objek tanah dan hangunan perkara terletak di Medan yang masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan.

Halaman 53 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



- Bahwa oleh karena itu dalam hukum gugatan dalam perkara ini seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri Medan, dan bukan pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
- Bahwa disamping hal tersebut secara hukum Tergugat III tidak wajib tunduk pada pilihan domisili hukum yang ditunjuk dan ditentukan Penggugat dan Tergugat I pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 yang ditandatangani tanggal 12 September 2007 tersebut;
- Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut maka gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima dan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam harus menyatakan diri tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.

2. Eksepsi Tentang Gugatan Prematur.

- Bahwa pada Positum gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak ada menjual objek tanah dan bangunan perkara kepada Tergugat I sebagaimana diterangkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 yang ditandatangani tanggal 12 September 2007, Penggugat tidak ada menerima uang pembayaran jual beli atas objek tanah dan bangunan perkara tersebut sebesar Rp. 275.000.000,. (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat hanya menyewakan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D dari objek tanah dan bangunan perkara tersebut kepada Tergugat I untuk mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank;
- Bahwa didalilkan juga bahwa hingga saat gugatan ini diajukan Penggugat, oleh Tergugat I tidak ada mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa bila benar (*quodnon*) dalil Penggugat tersebut di atas, berarti bahwa secara hukum Tergugat I telah melakukan tindak pidana penipuan terhadap Penggugat, dan juga tindak pidana penggelapan atas Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut;
- Bahwa dengan demikian Penggugat seharusnya menyampaikan Laporan Polisi atas tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan Tergugat I tersebut ke pihak Kepolisian untuk dibuktikan terlebih dahulu benar tidaknya dalil alasan Penggugat tersebut, sebelum mengajukan gugatan perdata ini;
- Bahwa ternyata Penggugat tidak pernah melaporkan Tergugat I ke pihak Kepolisian atas tindak pidana penipuan dan penggelapan yang menurut Penggugat telah merugikan Penggugat tersebut, sehingga menurut hukum

Halaman 54 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



gugatan Penggugat daiam perkara ini menjadi prematur untuk diajukan dan masih bergantung pada pembuktian perbuatan pidana Tergugat I tersebut;

- Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan prematur dan selanjutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa alasan hukum yang diuraikan dalam eksepsi di atas, untuk tidak diulang lagi mohon dimasukkan sebagai bagian alasan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa terhadap seluruh dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini, Tergugat III menolak dan membantahnya kecuali yang nyata-nyata diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat III;
3. Bahwa mencermati alasan dalil positum gugatan Penggugat maka adalah tidak benar dan tidak berdasar alasan dalil positum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV (ic. Notaris Sylvia Yusiinda Hasman, SH. MKn) tidak ada membacakan Akta tersebut (Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 yang ditandatangani tanggal 12 September 2007) kepada Penggugat, dan Penggugat menandatangani Akta tersebut tanpa membaca apa isi dari Akta tersebut, dengan alasan hukum :
 - a. Bahwa telah diakui oleh Penggugat sebagai fakta hukum dalam perkara ini bahwa :
 - Bahwa Penggugat dan almarhum suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Mangapul Simatupang) bersama dengan Musnani (Tergugat I) benar ada datang ke kantor dan menghadap Notaris Sylvia Yusiinda Hasman, SH. MKn (ic. Tergugat IV);
 - Bahwa di kantor Notaris Sylvia Yusiinda Hasman, SH. MKn (ic. Tergugat IV) tersebut Penggugat dan almarhum suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Mangapul Simatupang) bersama dengan Musnani (Tergugat I) benar ada membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3;
 - Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tersebut ditandatangani tanggal 12 September 2007.
 - b. Bahwa sekaitan dengan pengakuan Penggugat tersebut di atas, maka **adalah tidak benar** dan sangat tidak logis alasan dalil positum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV (ic. Notaris Sylvia Yusiinda Hasman, SH. MKn) tidak ada membacakan Akta tersebut



kepada Penggugat, kemudian Tergugat IV menyuruh Penggugat untuk menandatangani Akta tersebut, dan Penggugat menandatangani Akta tersebut tanpa membaca apa isi dari Akta tersebut;

- c. Bahwa Tergugat III sangat berkeyakinan bahwa Penggugat dan almarhum suami Penggugat (alm. Mangapul Simatupang) tersebut adalah orang yang sehat secara fisik dan mentalnya serta memiliki pengetahuan dan pendidikan yang cukup untuk mengerti dalam tindakannya tersebut dan dapat baca tulis, lagipula dengan adanya pengakuan Penggugat pada gugatannya yang menyebutkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tersebut ditandatangani tanggal 12 September 2007, telah membuktikan bahwa Penggugat dan almarhum suami Penggugat (Alm. Mangapui Simatupang) tersebut TAHU BETUL dan menyadari akta yang ditandatangani tanggal 12 September 2007 tersebut adalah Akta Pengikatan Juai Beli Nomor 3;
- d. Bahwa pada dalil positum gugatan point 9 halaman 6, Penggugat mengaku bahwa akte tersebut (ic. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 yang ditandatangani tertanggal 12 September 2007) diperbuat untuk sebagai persyaratan Pihak Pertama (Tergugat I) dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank;
- e. Bahwa menurut hukum Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UU RI No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, kepada Notaris diwajibkan untuk membacakan tentang isi dari akta yang diperbuat tersebut kepada pihak-pihak yang menghadapnya tersebut atau dapat pula mempersilahkan dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang menghadapnya tersebut untuk membacanya sendiri terlebih dahulu tentang isi dari Akta yang diperbuat tersebut sebelum ditanda tangani Demikian pula dalam hal ini oleh Tergugat IV patut diyakini berdasarkan sumpah jabatan dan perintah undang-undang tersebut dipastikan jelas telah membacakan terlebih dahulu isi dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 tersebut ikepada Penggugat dan almarhum suami Penggugat (alm. Mangapul Simatupang) dan kepada Tergugat I. Ha! ini juga tegas telah disebutkan pada Akta Pengikatan Jual Beii Nomor 3 tanggal 12 September 2007 tersebut yang menyebutkan "*Akte ini dengan segera setelah saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, ditanda tangani oieh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.*" (*vide, halaman terakhir dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tersebut*).

Halaman 56 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Dengan pengakuan Penggugat ini telah membuktikan bahwa Penggugat dan juga almarhum suami *Penggugat (alm. Mangapul Simatupang)* tersebut BENAR ada dan telah membaca apa isi dari Akta tersebut (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007) sebelum ditandatanganinya, sehingga dengan demikian tidak benar alasan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV (ic. Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH. MKn) tidak ada membacakan Akta tersebut kepada Penggugat, dan Penggugat menandatangani Akta tersebut tanpa membaca apa isi dari Akta tersebut.

Dengan demikian telah cukup alasan hukum bahwa patut dan beralasan hukum untuk menolak dalil alasan Penggugat tersebut;

4. Bahwa selanjutnya adalah tidak benar dan tidak berdasar alasan dalil positum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000,. (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I atas penjualan tanah/bangunan rumah terperkara, dengan alasan hukum :
 - a. Bahwa selain alasan hukum yang telah dikemukakan di atas, secara hukum juga telah terbukti bahwa pada Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 jelas disebutkan bahwa harga jual beli persil tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua (ic. Tergugat I) kepada Pihak Kedua (ic. Penggugat) pada hari akte ini ditanda tangani dan untuk penerimaan uang mana diterangkan oleh para penghadap akte ini dapat juga berlaku sebagai tanda penerimaan uang yang sah atau kwitansinya. (vide, disebutkan Penggugat pada dalil positum gugatan point 7 halaman 5);
 - b. Bahwa dalam hukum penerimaan uang dibuktikan dengan tanda penerimaan uang atau kwitansinya yang dalam hal ini penerimaan uang sebesar Rp.275.000.000,. (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut dari Tergugat I telah terbukti dari akta tersebut sebagai bukti penerimaannya, dan oleh karenanya penerimaan uang tersebut telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi, sehingga dalil alasan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000,. (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I atas penjualan tanah/bangunan rumah terperkara, haruslah ditolak karena alasan Penggugat tersebut tidak berdasar secara hukum;
 - c. Bahwa apabilapun benar (*quodnon*) namun tidak benar Penggugat tidak ada menerima uang sebesar Rp.275.000.000,. (dua ratus tujuh puluh



lima juta rupiah) dari Tergugat I atas penjualan tanah/bangunan rumah terperkara tersebut. maka sepatutnya Penggugat tidak akan bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 tersebut, dan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D dari objek tanah dan bangunan Perkara tersebut juga tidak akan diserahkan Penggugat kepada Tergugat I, dan oleh karenanya adalah patut dan beralasan hukum untuk menolak dalil alasan Penggugat tersebut;

5. Bahwa terhadap alasan dalil positum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 yang ditandatangani tertanggal 12 September 2007 tidak sah secara hukum karena telah dibuat Akta Perjanjian No. 4 tanggal 14 September 2007 dengan alasannya bahwa sebenarnya Pihak Kedua (Penggugat) tidak ada menerima uang penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dari Pihak Pertama (Tergugat I), dan juga bahwa akte tersebut diperbuat untuk sebagai persyaratan Pihak Pertama (Tergugat i) dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank, dapat Tergugat Hi tanggapi dan bantah dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa **adalah tidak benar** dan sangat tidak logis alasan dalil positum gugatan Penggugat tersebut, karena tidak berdasar hukum;
 - b. Bahwa tentang alasan bahwa sebenarnya Pihak Kedua (Penggugat) tidak ada menerima uang penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dari Pihak Pertama (Tergugat I), telah terbantahkan sebagaimana alasan hukum diuraikan di atas;
 - c. Bahwa alasan Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 yang ditandatangani tertanggal 12 September 2007 tersebut diperbuat untuk sebagai persyaratan Pihak Pertama (Tergugat I) dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank, adalah sebagai alasan yang mengada ada dan tidak berdasar, SEBAB apabila benar alasan Penggugat memberikan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D kepada Tergugat I untuk dijadikan sebagai jaminan pendamping tambahan nilai agunan untuk kredit Pihak Tergugat I pada Bank pemberi kredit (*vide, positum point 13 halaman 8*), maka seharusnya untuk itu Penggugat haruslah ada membuat dan memberikan kuasa dan persetujuan kepada Tergugat I dengan suatu akta khusus untuk itu untuk menjadikan Sertifikat Hak Milik No. 350.

Halaman 58 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tersebut sebagai jaminan atau agunan hutang pinjaman kredit pada Bank pemberi kredit, akan tetapi pada faktanya Penggugat tidak dapat membuktikannya (tidak ada didaiiikan pada positum gugatan).

d. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, jelas bahwa alasan Penggugat tersebut sebagai alasan mengada ada dan tidak berdasar, karenanya haruslah ditolak.

6. Bahwa sebagaimana yang juga diakui Penggugat bahwa adalah benar objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tersebut telah beralih hak pemilikannya kepada Tergugat III dengan berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (ic. Tergugat V) yang diperoleh Tergugat HI dari Tergugat I yang sebelumnya telah memperoleh atau membelinya secara sah dari Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH. MKn (ic. Tergugat IV);

7. Bahwa secara hukum perbuatan hukum pengalihan atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tersebut adalah telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara dan dilakukan oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, karenanya telah dilakukan sesuai prosedur dan menurut ketentuan hukum untuk itu, dimana Tergugat ill meiihat bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas atas objek tanah dan bangunan perkara **dengan** Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tersebut yang ditunjukkan dengan haknya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH. MKn (ic. Tergugat IV) dan menyerahkan asli dari Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D, dimana tidak terdapat penghalang secara hukum untuk dilakukan pengalihan hak atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Miiik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tersebut, dan oleh karena atas dasar tersebut maka diiakukan dan diterimanya pengalihan hak atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D dari Tergugat I kepada Tergugat III ;



8. Bahwa setelah Tergugat I mengalihkan hak atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat III telah melakukan pembayaran atas pengalihan hak/pembeliannya tersebut sebagaimana dengan Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat pada hari Jumat pukul 13.00 Wib dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (ic. Tergugat V), ternyata pada hari yang sama atau berselang 3 (tiga) jam setelah dilakukannya pengalihan tersebut, kemudian oleh Tergugat I bersama Penggugat ada membuat Akta Perjanjian No. 4 tanggal 14 September 2007 yang dibuat pada hari Jumat pukul 16.00 Wib dihadapan Tergugat IV (*vide Positum gugatan poin 26 halaman 12*), yang maksud pokoknya untuk menganulir Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 tersebut;
9. Bahwa atas apa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut, patut diduga telah menunjukkan adanya konspirasi buruk dari Penggugat dan Tergugat I dimana setelah Tergugat I menerima uang pembayaran atas pengalihan/jual belinya dari Tergugat III selanjutnya secara bersama-sama Penggugat dan Tergugat I langsung menganulir Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 dengan membuat Akta Perjanjian No. 4 tanggal 14 September 2007 tersebut;
10. Bahwa konspirasi dan itikad buruk Penggugat dan Tergugat I tersebut juga terlihat dari perbuatan Tergugat I membuat surat pernyataan tanggal 23 Oktober 2007 yang pokoknya menyebutkan bahwa perjanjian penyewaan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut akan berakhir pada tanggal 14-09-2009, (*vide Positum gugatan poin 19 halaman 10*) NAM UN pada tanggal 24 Oktober 2007 Penggugat" telah melakukan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut, (*vide Positum gugatan poin 20 dan 21 halaman 10*) SEDANGKAN Penggugat menyatakan baru mengetahui bahwa tanah/bangunan rumah perkara tersebut telah dijual Tergugat I kepada Tergugat III! yaitu setelah Penggugat membaca surat Kuasa Hukum Tergugat III tertanggal 19 Maret 2008;
11. Bahwa konspirasi dan itikad buruk Penggugat dan Tergugat I tersebut juga dilanjuti dengan membuat Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah mengakui melakukan pelanggaran atas isi dari Akta Perjanjian No. 4 tanggal 14 September 2007, (*vide Positum gugatan poin 23 halaman 12*);



12. Bahwa adanya konspirasi dan itikad buruk Penggugat dan Tergugat I tersebut juga terlihat bahwa pada kenyataannya Penggugat sama sekali tidak mengajukan tuntutan hukum dengan melaporkan Tergugat I kepada pihak Kepolisian atas perbuatan Tergugat I (juga Tergugat II) yang telah melakukan tindak pidana penipuan terhadap Penggugat, dan juga tindak pidana penggelapan atas Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut;
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas telah membuktikan /bahwa Penggugat dan Tergugat I telah berkonspirasi bersama dan beritikad buruk atas Tergugat III, sehingga oleh karena itu Tergugat III sebagai Pembeli yang beritikad baik wajib untuk dilindungi undang-undang yang telah melakukan pembelian objek tanah dan bangunan perkara dimaksud Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut dengan dasar Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (ic. Tergugat V);
14. Bahwa apabilapun benar ada Akta Perjanjian No. 4 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, surat pernyataan tanggal 23 Oktober 2007 yang dibuat oleh Tergugat I dan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, secara hukum adalah batal demi hukum, sebab Penggugat dan Tergugat I teiah tidak berwenang lagi untuk melakukan perbuatan tersebut setelah dilakukannya pengalihan hak/jual beli atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH. MKn (ic. Tergugat IV);
15. Bahwa pada kenyataannya secara hukum Akta Perjanjian No. 4 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, surat pernyataan tanggal 23 Oktober 2007 yang dibuat oleh Tergugat I dan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Maret 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut tidak dapat membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH. MKn (ic. Tergugat IV) yang telah diperbuat secara sah menurut ketentuan undang-undang;



16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, jelaslah perbuatan hukum Tergugat III yang menerima pengalihan hak/jual beli atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut dari Tergugat I yang diperbuat dengan Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor 41 tanggal 14 September 2007 dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (ic. Tergugat V) BUKANLAH merupakan perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa oleh karena Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangatlah tidak beralasan bila Penggugat dituntut untuk membayar ganti kerugian materil maupun moril yang diderita Penggugat, ataupun untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebagaimana disebut pada positum dan petitum gugatan Penggugat;
18. Bahwa demikian pula halnya dengan permohonan sita dan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) sebagaimana yang disebut Penggugat pada positum dan petitum gugatannya, adalah tidak beralasan menurut hukum karena tidak sesuai dengan SEMA No.3 Tahun 2003, oleh karena itu haruslah ditolak karena **tidak mempunyai dasar hukum** dan **tidak beralasan** untuk dikabulkan Majelis Hakim;

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

DALAM REKONPENSI :

1. Pihak Tergugat-III Konpensi dalam perkara ini mengajukan Gugatan Rekonpensi yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, dan semula Penggugat konpensi sekarang disebut sebagai pihak Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa segala apa yang telah Penggugat dr/Tergugat-III dk. kemukakan dalam Jawaban Konpensi, sepanjang *relevant* dengan gugatan *reconventie* Penggugat dr/Tergugat-III dk. ini, mohon kiranya diberiakukan juga dan dianggap telah tercantum - *mutatis mutandis* - di bawah ini;
3. Bahwa Penggugat dr/Tergugat-III dk. adalah sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Titipapan nomor: 31/43 Kelurahan Sei Sikambing D Kecamatan Medan Petisah Kota Medan sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D;



4. Bahwa kepemilikan Penggugat dr/Tergugat-III dk. atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut adalah Penggugat dr/Tergugat-ili dk telah membeikannya dari Tergugat I dk yang juga turut disetujui oleh suaminya bernama Usman (ic. Tergugat H dk) yang dilakukan dengan Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeii nomor: 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (ic. Tergugat Vdk);
5. Bahwa sebagaimana yang diakui oleh Tergugat dr/Penggugat dk dan juga fakta yang nyata bahwa pada saat pengalihan hak tersebut oleh Tergugat I dk kepada Penggugat dr/Tergugat III dk, terhadap objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut adalah telah sah milik Tergugat I dk yang telah membeikannya dari Tergugat dr/Penggugat dk dan dibuktikan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 yang diperbuat oleh dan dihadapan Tergugat IV dk (ic. Notaris Sylvia Yusiinda Hasman, SH. MKn), serta asli Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut juga diperlihatkan oleh Tergugat I dk;
6. Bahwa perbuatan hukum pengalihan hak atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No, 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut adalah telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum berlaku, maka patut untuk dinyatakan dalam hukum bahwa Penggugat dr/Tergugat III dk adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi undang-undang, serta patut pula dimohonkan Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli nomor: 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (ic. Tergugat V dk) untuk dinyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa walaupun terhadap objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut telah dialihkan hak kepemilikannya namun oleh Tergugat dr/Penggugat dk tidak mengakui pengalihannya tersebut dengan alasan-alasan yang tidak berdasar dan tidak bersedia untuk mengosongkannya;
8. Bahwa atas tindakan Tergugat dr/Penggugat dk tersebut, sebagaimana juga diakui Tergugat dr/Penggugat dk pada positum gugatannya bahwa dengan surat tanggal 20 Maret 2008 oleh Penggugat dr/Tergugat III dk telah menyampaikan somasi (teguran) kepada Tergugat dr/Penggugat dk



untuk untuk mengosongkan objek tanah dan bangunan perkara, namun Tergugat dr/Penggugat dk tidak mengindahkannya;

9. Bahwa dengan telah beralihnya hak atas objek tanah dan bangunan perkara dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut kepada Penggugat dr/Tergugat HI dk berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Menjuai Dan Membeli nomor: 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oieh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH (ic. Tergugat V dk), maka terhadap sikap dan tindakan Tergugat dr/Penggugat dk yang masih menguasai objek tanah dan bangunan perkara dimaksud dengan Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut walaupun Penggugat dr/Tergugat HI dk telah menyampaikan somasi (teguran) kepada Tergugat dr/Penggugat dk adalah sebagai perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa karena Tergugat dr/Penggugat dk. secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah patut Tergugat dr/Penggugat dk. dan sekalian orang-orang siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoieh hak daripadanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan dengan baik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Titipapan nomor: 31/43 Kelurahan Sei Sikambing D Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Miiik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut kepada Penggugat dr/Tergugat HI dk tanpa beban hukum apapun;
11. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat dr/Penggugat dk yang menguasai bidang tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek perkara ini telah menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat dr/Tergugat III dk, disebabkan hilangnya kesempatan mendapatkan keuntungan atas pemanfaatan tanah dan bangunan rumah tersebut yang apabila dipersewakan ditaksir akan mendapatkan keuntungan dengan perkiraan sebesar Rp. 50.000.000,. (lima puluh juta rupiah) pertahun dihitung sejak tahun 2008 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa oleh karena hingga saat ini atas bidang tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek perkara ini masih dikuasai oieh Tergugat dr/Penggugat dk. sehingga Penggugat dr/Tergugat HI dk merasa khawatir terhadap bidang tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek perkara tersebut dipindahtangankan kepada orang lain, oleh karena itu untuk kepastian hukum Penggugat dr/Tergugat III dk mohon Pengadiian Negeri Lubuk



Pakam agar terlebih dahulu sebelum perkara ini diputus untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas bidang tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek perkara tersebut;

13. Bahwa untuk menjamin kepastian Tergugat dr/Penggugat dk. akan patuh pada hukum untuk melaksanakan putusan perkara ini nantinya, maka sangat beralasan menurut hukum Tergugat dr/Penggugat dk. dihukum juga untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 5.000000 - (lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat dr/Tergugat III dk yang dapat ditagih seketika dan sekaligus apabila Tergugat dr/Penggugat dk. lalai atau tidak mematuhi/ melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dipatuhi/dilaksanakannya putusan perkara ini oleh Tergugat dr/Penggugat dk.;
14. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi Penggugat dr/Tergugat III dk ini didukung alat bukti yang otentik dan notaris serta mempunyai kekuatan pembuktian yang erat hubungannya dalam perkara ini, maka dimohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar kiranya berkenan memberikan amar putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bijvooraad verklaard*);
15. Bahwa selanjutnya patut puia dimohonkan untuk dinyatakan dalam hukum para Tergugat dk lainnya dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

PETITUM :

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

Primair:

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Tergugat III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Lubuk tidak berwenang mengadili perkara Ini.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Atau

II. DALAM KONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



III. DALAM REKONPENSI :

1. Menerima Gugatan Rekonpensi dari Penggugat dr/Tergugat III dk untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah diletakkan terhadap objek perkara ini;
3. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli nomor: 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
4. Menyatakan Penggugat dr/Tergugat III dk adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi undang-undang;
5. Menyatakan dalam hukum Penggugat dr/Tergugat III dk adalah pemiik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Titipapan nomor: 31/42 Keurahan Sei Sikambing D Kecamatan Medan Petisah Kota Medan sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D;
6. Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
7. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan sekalian orang-orang siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dr/Tergugat III! dk dengan baik *tanpa beban apapun tanah dan bangunan yang terietak di Jaian* Titipapan nomor: 31/43 Kelurahan Sei Sikambing D Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tersebut dengan seketika putusan daiam perkara ini dapat dijalankan;
7. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat dr/Tergugat III dk sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun dihitung sejak tahun 2008 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat dr/Tergugat IN dk yang dapat ditagih seketika dan sekaligus apabila Tergugat dr/Penggugat dk lalai atau tidak mematuhi/ melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dipatuhi/dilaksanakannya seluruh putusan ini oleh Tergugat dr/Penggugat dk;



9. Menghukum para Tergugat dan lainnya untuk mematuhi putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bijvooraad verklaard*);

IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat dan/Penggugat dan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

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

Telah memeriksa, jawaban Tergugat IV sekarang Terbanding IV, yang dimuat dalam jawaban tanggal 09 Nopember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Tentang EKSEPSI.

1. Eksepsi Doli Presentis.

- Bahwa atas kehendak dan keinginan Penggugat (yang disetujui oleh suami Penggugat semasa hidupnya Alm. Saut Mangapul Simatupang) dan Tergugat I yang dinyatakan dihadapan Tergugat IV, maka oleh Tergugat IV menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, jam 15.30 WIB terhadap objek Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 a/n. Penggugat;
- Bahwa selanjutnya atas kehendak dan keinginan Penggugat (yang disetujui oleh suami Penggugat semasa hidupnya Alm. Saut Mangapul Simatupang) dan Tergugat I yang dinyatakan dihadapan Tergugat IV, maka oleh Tergugat IV menerbitkan Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, jam 16.00 WIB, yang pada pokoknya berisikan penegasan oleh para pihak berkaitan dengan terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, yaitu :
 - a. bahwa sebenarnya Pihak Kedua (*incasu Penggugat*) tidak ada menerima uang penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dari Pihak Pertama (*incasu* Tergugat I*);
 - b. bahwa akte tersebut (*incasu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007*) diperbuat untuk sebagai persyaratan Pihak Pertama (*incasu Tergugat I*) dalam hal mengajukan dan mendapatkan kredit dari Bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akan tetapi sebelum terbitnya Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, jam 16.00 WIB tersebut, ternyata Tergugat I dengan Tergugat III telah membuat Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007, pada jam 13.00 WIB di hadapan ADI PINEM, S.H (*incasu Tergugat V*) Notaris di Medan;
- Bahwa oleh karenanya tindakan Tergugat I yang telah membuat Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007, pada jam 13.00 WIB di hadapan ADI PINEM, S.H. (*incasu Tergugat V*) Notaris di Medan tersebut, maka tidak dapat ditafsirkan lain kecuali mengandung makna bahwa tindakan Tergugat I yang demikian tersebut adalah **tindakan yang beriktikad buruk dan tidak jujur serta telah melakukan tipu muslihat** terhadap Tergugat IV, sehingga membawa konsekuensi yuridis bagi Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan *a quo* terhadap Tergugat IV, tidak terkecuali tuntutan Penggugat terhadap Tergugat IV berupa : tuntutan sita jaminan (Conservatoir Beslag), tuntutan agar menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, tuntutan agar menghukum Tergugat IV untuk membayar kerugian materil dan moril, dan tuntutan agar Tergugat IV secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*), sebab dengan adanya perbuatan Tergugat I yang telah melakukan **tindakan yang beriktikad buruk dan tidak jujur serta telah melakukan tipu muslihat** dimaksud mengakibatkan putusannya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV;
- Patut untuk diketahui bahwa untuk dapat mengkwalificier Tergugat IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka salah satu unsur yang sangat *essensial* yang harus dibuktikan adalah **adanya kesalahan** Tergugat IV, yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang menjadi tanggungjawabnya, atau setidaknya **adanya kesalahan** Tergugat IV, yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang menjadi tanggungjawabnya disebabkan oleh karena Tergugat IV, telah melanggar hak dan kepentingan Penggugat, sehingga tidak sebagaimana perkara *a quo* yang - *nota bene* - dalam proses terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, terlebih lagi Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, sama sekali tidak terjadi penyimpangan dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 68 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



- Bahwa berdasarkan uraian juridis di atas, maka gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan "*niet ontvankelijke verklaard*";

2. Eksepsi Obscuur Libell.

- Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, sebab dalil posita gugatan Penggugat telah mencampur-adukan antara dalil posita dan petitum perbuatan melawan hukum dengan dalil posita wanprestasi (ingkaran janji), sebagaimana ternyata:

Disuatu sisi dalil posita dan petitum Penggugat menyebutkan:

- "*bahwa berdasarkan uraian pada sub a s/d d tersebut diatas, maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)*", (vide : dalil posita gugatan Penggugat, hal. 20, point 40);
- "*maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)*", (vide : dalil posita gugatan Penggugat, hal. 23, point 41);
- "*maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)*", (vide : dalil posita gugatan Penggugat, hal. 23, point 42);
- "*maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)*", (vide : dalil posita gugatan Penggugat, hal. 24, point 43);

Selanjutnya di dalam petitum poin 4 menuntut:

4. Menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat I s/d IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad). -

----- adalah merupakan dalil posita dan petitum perbuatan melawan hukum;

Akan tetapi disisi lain posita Penggugat menyebutkan :

- "*bahwa kemudian Tergugat TV ada menyerahkan suatu Akta kepada pada Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut*



Mangapul Simatupang) dihadapan Penggugat, dan ketika Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut Mangapul Simatupang) membaca Akta tersebut, Almarhum Suami Penggugat merasa terkejut, sedangkan Tergugat I langsung keluar dari Kantor Tergugat TV kemudian Penggugat dan Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut Mangapul Simatupang) mengejar Tergugat I untuk memprotes kepada Tergugat I mengapa yang dibuat adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I, dan ditandatangani Tergugat TV pada tanggal 12 September 2007 dan bukanlah Akte Perjanjian Sewa Menyewa atas Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an. Penggugat, kemudian Tergugat I menjawab bahwa hari sudah sore dan tidak sempat lagi sekarang besok saja membuat perjanjian sewa menyewanya", (vide : dalil posita gugatan Penggugat, hal. 3, point 5);

—" bahwa pada tanggal 14 September 2007 Penggugat beserta Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut Mangapul Simatupang) sekitar pukul 12.00 WIB pergi ke Kantor Tergugat TV untuk membuat perjanjian sewa menyewa atas Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an. Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I baru hadir di kantor Tergugat TV sekitar pukul 16.00 WIB, dan setelah Tergugat I datang maka dibuatlah Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV", (vide : dalil posita gugatan Penggugat, hal. 4, point 6);

----- **adalah merupakan dalil posita wanprestasi (ingkar janji);**

--- Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka telah jelas dan nyata Penggugat telah mencampur-adukan antara dalil posita dan petitum perbuatan melawan hukum dengan dalil posita wanprestasi (ingkar janji) dalam suatu surat gugatannya. Oleh karenanya tindakan Penggugat tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum acara dan praktek peradilan yang berlaku dilingkungan peradilan perdata, sehingga membawa konsekwensi juridis gugatan Penggugat bersifat "obscuur Libel ;

Halaman 70 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



- Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya " Hukum Acara Perdata", Jakarta, Sinar Grafika, cetakan - 9, November 2009, hal. 456 terdapat putusan Mahkamah Agung R.I No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menegaskan *"suatu gugatan yang positanya didasarkan atas suatu perjanjian, dimana didalam petitum menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum adalah dikategorikan sebagai suatu gugatan yang obscuur libel, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterirna.*
- Bahwa lebih lanjut Yurispridensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang memberi kaidah hukum bahwa *"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula (Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya : Hukum Acara Perdata menyebutkan bahwa tidak di benarkan mencampuradukkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam gugatan);*
- Bahwa berdasarkan uraian faktual dan juridis diatas, maka gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan **"tidak dapat diterirna";**
- b. - Bahwa di dalam petitum gugatan Penggugat point 19.a, pada pokoknya menuntut agar Tergugat I s/d IV dihukum untuk membayar ganti kerugian materil yang dialami, diderita Penggugat sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), dengan rincian :
 - biaya transportasi Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Medan dalam mengurus pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikaming D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an. Penggugat, jika diperkirakan kerugian Penggugat sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - biaya konsumsi Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Medan dalam mengurus pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikaming D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an. Penggugat, jika diperkirakan kerugian Penggugat sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - biaya-biaya yang akan dikeluarkan oleh Penggugat dalam menghadapi perkara a quo sampai berkekuatan hukum tetap, jika



diperkirakan kerugian Penggugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

- Bahwa gugatan seperti demikian jelas bersifat "*obscur libell*", sebab Penggugat tidak menguraikan secara rinci, dan konkrit, serta individual tentang besarnya kerugian materil Penggugat tersebut, akan tetapi Penggugat langsung dengan begitu saja sampai pada kesimpulannya menyebutkan bahwa kerugian materil yang dialami, diderita Penggugat sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), dengan tanpa menjelaskan terlebih dahulu dalam suatu rincian yang konkrit serta individual tentang dari mana asal dan ukuran angka-angka kerugian dimaksud;
- Bahwa gugatan yang demikian yang langsung dengan begitu saja menyebutkan bahwa. materil yang dialami, diderita Penggugat sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dengan tanpa terlebih dahulu menguraikan secara rinci, dan konkrit, serta individual tentang kerugian Penggugat tersebut adalah merupakan gugatan yang nyata-nyata melanggar syarat fundamental yang ditentukan secara imperatif oleh hukum acara perdata yang berlaku;
- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I pada pokoknya menegaskan bahwa "*gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak dirinci kerugian yang dituntut Penggugat*", (simak : Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 550 K/Sip/1970 tanggal 31 Mei 1980 dan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, masing-masing termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia, Jilid 3, Chaidir AH, S.H., Penerbit Armico Bandung, Tahun 1984, halaman 183 dst., dan Rangkuman Yurisprudensi Indonesia, Cetakan kedua, MARI, 1993, halaman 305, butir 144, alinea keempat);
- Bahwa berdasarkan uraian faktual dan juridis diatas, maka gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan "*niet ontvankelijke verklaard*";

B. Tentang POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala apa yang telah Tergugat IV kemukakan di dalam **eksepsi**, sepanjang relevant dengan pembelaan diri Tergugat IV dalam jawaban tentang pokok perkara ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum - **mutatis mutandis** - dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dan membantah keras seluruh



3. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan bahwa *Tergugat IV memberikan suatu akta kepada Penggugat dan Tergugat IV tidak ada membacakan akta tersebut kepada Penggugat, kemudian Tergugat IV menyuruh Penggugat untuk menandatangani akta tersebut dan Penggugat menandatangani akta tersebut tanpa membaca apa isi dari akta tersebut;*

— Bahwa dalil posita gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan faktual dan yuridis, sehingga oleh karenanya sangat bersifat *absurditeit*, sebab :

--- Bahwa terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, **jam 15.30 WIB** terhadap objek Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 a/n. Penggugat adalah didasarkan atas kehendak dan keinginan Penggugat (yang disetujui oleh suami Penggugat semasa hidupnya Alm. Saut Mangapul Simatupang) dan Tergugat I yang dinyatakan dihadapan Tergugat IV;

--- Bahwa *sangat irrasional* apabila akta yang dibuat oleh Tergugat IV atas kehendak dan keinginan Penggugat (yang disetujui oleh suami Penggugat semasa hidupnya Alm. Saut Mangapul Simatupang) dan Tergugat I tidak dibacakan dan dimengerti serta difahami isinya oleh Penggugat dan Tergugat I, (*vide : Pasal 16 Ayat (1) Huruf i Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Jo. Pasal 28 Staadblad Nomor : 3 Tahun 1860*), padahal:

a. bahwa Penggugat (*incasu* Tioman Nababan) ketika itu berusia \pm 59 tahun dan tidak buta huruf, sehingga secara yuridis cakap untuk bertindak dan suaminya (*incasu* Alm. Saut Mangapul Simatupang) ketika itu berusia \pm 62 tahun dan tidak buta huruf, sehingga secara yuridis cakap untuk bertindak, dan demikian juga Tergugat I (*incasu* Musnani) ketika itu berusia \pm 40 tahun dan tidak buta huruf, sehingga secara yuridis cakap untuk bertindak, (*vide : Pasal 1320 KUHPerdata*);

b. bahwa sementara Tergugat IV dalam menjalankan profesinya terikat oleh ketentuan Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta Sumpah Jabatan Notaris;



- bahwa oleh karenanya dengan terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, jam 15.30 WIB terhadap objek Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 a/n. Penggugat tersebut, secara juridis adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, (*vide* : Pasal 1338 KUHPerdata);
- bahwa bukti dari iktikad baik Tergugat IV dalam mengakomodir kehendak dan keinginan Penggugat (yang disetujui oleh suami Penggugat semasa hidupnya Alm. Saut Mangapul Simatupang) dan Tergugat I, maka selanjutnya Tergugat IV menerbitkan Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, **jam 16.00 WIB** antara Penggugat dan Tergugat I, yang meskipun ternyata Tergugat I (**yang beriktikad buruk dan tidak jujur serta telah melakukan tipu muslihat terhadap Tergugat IV**) dengan Tergugat III sebelumnya telah membuat Akta Perjanjian Untuk Menjual dan Membeli Nomor : 41 tertanggal 14 September 2007, pada **jam 13.00 WIB** di hadapan ADI PINEM, S.H (*incasu Tergugat V*) Notaris di Medan;

04. -- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan bahwa *seharusnya Tergugat TV sebagai Notaris yang beriktikad baik terlebih dahulu membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 antara Penggugat yang disetujui oleh Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut Mangapul Simatupang) dengan Tergugat I yang ditandatangani Tergugat TV sebelum membuat Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat TV;*

-- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan faktual dan juridis, sehingga oleh karenanya sangat bersifat *mengada-ada*, sebab :

- bahwa adalah *sangat irrasional* apabila Tergugat IV selaku Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 yang didasarkan atas kehendak dan keinginan Penggugat dan Tergugat I, lalu kemudian membatalkannya tanpa adanya persetujuan yang tegas dan nyata dari Penggugat dan Tergugat I sendiri selaku pihak-pihak dalam perjanjian dimaksud;
- bahwa lagi pula di dalam perkara *a quo* terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 yang didasarkan



atas kehendak dan keinginan Penggugat dan Tergugat I, maka justeru Tergugat I yang berupaya agar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 tetap sah dan berlaku, terbukti pada tanggal 14 September 2007 Penggugat beserta Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut Mangapul Simatupang) sekitar pukul 12.00 WIB pergi ke Kantor Tergugat IV untuk membuat Akte Perjanjian Sewa Menyewa atas Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli .1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an. Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I baru hadir di kantor Tergugat TV sekitar pukul 16.00 WIB, dan setelah Tergugat I datang maka dibuatlah Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September⁹ 2007 antara Penggugat dan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat TV, (vide ' : posita gugatan Penggugat hal. 4, point 6);

05.--- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan bahwa tindakan Tergugat IV yang tidak membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 terlebih dahulu sebelum membuat Akta Perjanjian Nomor: 4 tertanggal 14 September 2007 agar Tergugat I, II atau pihak lain tidak menyalahgunakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, maka adalah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

-- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan faktual dan juridis, sehingga oleh karenanya sangat bersifat *pretensi*, sebab :

-- bahwa sebagaimana yang Tergugat IV jelaskan sebelumnya bahwa adalah sangat *irrasional* apabila Tergugat IV selaku Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 yang didasarkan atas kehendak dan keinginan Penggugat dan Tergugat I, lalu kemudian membatalkannya tanpa adanya persetujuan yang tegas dan nyata dari Penggugat dan Tergugat I sendiri selaku pihak-pihak dalam perjanjian dimaksud;

-- bahwa di dalam perkara *a quo* terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007 yang didasarkan atas kehendak dan keinginan Penggugat dan Tergugat I, maka justeru Tergugat I yang berupaya agar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3



tertanggal 12 September 2007 tetap sah dan berlaku, terbukti pada tanggal 14 September 2007 Penggugat beserta Almarhum Suami Penggugat semasa hidupnya (Alm. Saut Mangapul Simatupang) sekitar pukul 12.00 WIB pergi ke Kantor Tergugat TV untuk membuat Akte Perjanjian Sewa Menyewa atas Sertipikat Hak Milik No. 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambing D tertanggal 24 Juli 1996 dan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor : 2338/1996 an. Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I baru hadir di kantor Tergugat TV sekitar pukul 16.00 WIB, dan setelah Tergugat I datang maka dibuatlah Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007 antara Penggugat dan Tergugat I yang diperbuat dihadapan Tergugat IV, (vide : posita gugatan Penggugat hal. 4, point 6);

-- bahwa selain dari pada itu, patut untuk diketahui bahwa untuk dapat mengkwalificier Tergugat IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka salah satu unsur yang sangat *essensial* yang harus dibuktikan adalah **adanya kesalahan** Tergugat IV, yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang menjadi tanggungjawabnya, atau setidaknya **adanya kesalahan** Tergugat IV, yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang menjadi tanggungjawabnya disebabkan oleh karena Tergugat IV, telah melanggar hak dan kepentingan Penggugat, sehingga tidak sebagaimana perkara *a quo* yang *-nota bene* - dalam proses terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, terlebih lagi Akta Perjanjian Nomor: 4 tertanggal 14 September 2007, sama sekali tidak terjadi penyimpangan dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

-- bahwa selanjutnya Mahkamah Agung R.I, dalam sidang Lokakarya di Cilegon -Serang, tanggal 20 Pebruari 1988 telah memberikan *stressing* yang pada pokoknya menekankan bahwa seandainya dalam gugatan tidak jelas adanya kerugian sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya gugatan itu sejak permulaan harus dinyatakan tidak dapat diterirna, (**termuat dalam buku "Rangkumun Sidang Paripurna Perencanaan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum", Proyek Pembinaan Tehnis Yustisial MARI, 1995**),

6. --- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya *memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam untuk*



meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta benda Tergugat I s/d IV baik benda bergerak maupun tidak bergerak sebagai jaminan tuntutan ganti rugi materil dan tuntutan ganti rugi moril yang menuntut Penggugat dalam perkara ini;

— Bahwa permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) Penggugat tersebut, haruslah ditolak atau tidak dipertimbangkan lebih lanjut, sebab :

- Bahwa salah satu unsur yang sangat *essensial* yang harus dibuktikan adalah **adanya kesalahan** Tergugat IV, yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang menjadi tanggungjawabnya, atau setidaknya **adanya kesalahan** Tergugat IV, yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang menjadi tanggungjawabnya disebabkan oleh karena Tergugat IV, telah melanggar hak dan kepentingan Penggugat, sehingga tidak sebagaimana perkara *a quo* yang - *nota bene* - dalam proses terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 12 September 2007, terlebih lagi Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 14 September 2007, sama sekali tidak terjadi penyimpangan dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa disamping itu, sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) harus didasarkan pada :
 - a. Ketentuan pasal 227 HIR, pasal 720 RV serta Pasal 261 RBg, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor : 2 Tahun 1962 tanggal 25 April 1962;.
 - b. Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 200, Mahkamah Agung R.I 2009, huruf y, hal. 80-82;
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 telah memberikan kaidah hukum bahwa "*Conservatoir Beslag* yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 Ay at (1) HIRJPasal 261 RBg tidak dapat dibenarkan";
 - d. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972 pada pokoknya menegaskan bahwa "*Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dikabulkan atau tidak dapat disahkan*";



7. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya *menuntut uang uang paksa (dwangsome) kepada Tergugat I s/d V secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan Tergugat I s/d V dengan baik;*
- Bahwa tuntutan untuk membayar membayar uang paksa (*dwangsome*) tersebut tidak beralasan faktual dan yuridis, sebab lembaga uang paksa (*dwang som*):
- tidak dikenal dalam RBg. sebagai ketentuan hukum acara yang berlaku untuk daerah luar Jawa dan Madura;*
 - sedangkan lembaga uang paksa (dwang som) hanya dikenal dalam ketentuan Pasal 606 a dan 606 b RV (S.J933 - 360 jjs 361, 276), dan itupun tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum menghukum membayar sejumlah uang;*
 - putusan yang dapat dikenakan uang paksa (dwang som) adalah putusan yang bersifat kondemnatoir berupa hukuman pokok untuk melakukan prestasi lain, yang bukan berupa suatu putusan untuk pembayaran sejumlah uang, sebagaimana : **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 79 K/Sip/1972**, pada pokoknya menegaskan bahwa "suatu lembaga uang paksa (dwang som) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;*
8. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya *memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad);*
- Bahwa permohonan agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) Penggugat tersebut tidak beralasan faktual dan yuridis, sebab :
- *Bahwa Putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus didasarkan pada :*
- ketentuan pasal 191 RBg/180 HIR;*
 - Putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) pada dasarnya tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan eksepsional sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor : 3 Tahun 2000 tentang Putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor : 4*



Tahun 2001 tentang pelaksanaan Putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad), yang pada pokoknya menyebutkan bahwa tentang permasalahan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) dan provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa tanpa jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

Berdasarkan segala alasan diatas, maka telah terdapat cukup alasan faktual dan yuridis bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk menolak seluruh gugatan Penggugat (**ontzeggen**) baik Primer maupun Subsidair, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**).

Telah memeriksa, putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Perkara Nomor : 81/Pdt.G/2016/PN Lbp, tanggal 13 Maret 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebahagian ;
2. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli nomor: 41 tanggal 14 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Pinem, SH;
3. Menyatakan Penggugat dr/Tergugat III dk adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi undang-undang;
4. Menyatakan dalam hukum Penggugat dr/Tergugat III dk adalah pemiiik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Titipapan nomor: 31/42 Keurahan Sei Sikambang D Kecamatan Medan Petisah Kota Medan sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D;

Halaman 79 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



5. Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan sekalian orang-orang siapa saja yang bergantung hak dan atau yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dr/Tergugat III dk dengan baik *tanpa beban apapun tanah dan bangunan yang terietak di Jaian* Titipapan nomor: 31/43 Kelurahan Sei Sikambang D Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No. 350. Desa/Kelurahan Sei Sikambang D tersebut dengan seketika putusan daiam perkara ini dapat dijalankan;
7. Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.4.611.000,00 (empat juta enam ratus sebelas ribu rupiah) ;

Telah memeriksa, relaas Pemberitahuan putusan pengadilan negeri Nomor 81/Pdt.G/2016/PN Lbp, kepada Kuasa Hukum Penggugat sekarang Pembanding pada tanggal 17 April 2017, kepada Tergugat I sekarang Terbanding I pada tanggal 24 Maret 2017, kepada Tergugat II sekarang Terbanding II pada tanggal 30 Maret 2017 dan kepada Tergugat III sekarang Terbanding III pada tanggal 19 April 2017 serta kepada Tergugat IV sekarang Terbanding IV pada tanggal 13 April 2017 dan kepada Tergugat V sekarang Terbanding V pada tanggal 18 April 2017;

Telah memeriksa, Akte Pernyataan Permohonan Banding NO:81/Pdt.G/2016/PN Lbp. Akta No.25/2017, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat sekarang Pembanding, telah menyatakan banding pada tanggal 17 April 2017, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 81/Pdt.G/2016/PN Lbp, Yang diucapkan pada Tanggal 13 Maret 2017, Pernyataan banding mana telah diberitahukan kepada Tergugat I sekarang Terbanding I, pada tanggal 28 April 2017;

Telah memeriksa, memori Banding dari Penggugat sekarang Pembanding tanggal 19 April 2017, yang mengemukakan:

- Bahwa pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tingkat pertama telah salah dengan tidak mengabulkan gugatan Penggugat karena sesungguhnya Penggugat tidak pernah menerima Uang sejumlah



Rp.275.000.0000.(dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan tidak pernah menjual tanah SHM Nomor 350 kepada Tergugat I sekarang Terbanding I, yang ada Penggugat sekarang pembanding hanya menyewakan sertifikat tersebut dengan harga Rp.20.000.000.- untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun

- Bahwa memori banding mana telah diserahkan kepada masing-masing Kuasa Hukum: Tergugat IV sekarang Terbanding IV pada tanggal 10 Juli 2018, Terguat V sekarang Terbanding V pada tanggal 11 Juli 2018, Tergugat III sekarang Terbanding III pada tanggal 18 Juli 2018, Tergugat I dan Tergugat II sekarang Terbanding I dan Terbanding II masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2017;

Telah memeriksa, Kontra Memori banding tanggal 23 Juli 2017, yang diajukan oleh Kuasa Tergugat III sekarang Terbanding III dan Kontra Memori Banding tanggal 7 Agustus 2017, yang diajukan oleh Tergugat IV sekarang Terbanding IV, yang masing-masing Kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada: Penggugat sekarang Pembanding pada tanggal 2 Oktober 2017, kepada Tergugat I sekarang Terbanding I pada tanggal 9 Agustus 2017, kepada Tergugat II sekarang Terbanding II pada tanggal 9 Agustus 2017, Kepada Tergugat III sekarang Terbanding III pada tanggal 06 September 2017, kepada Tergugat IV sekarang Terbanding I V pada tanggal 2 April 2018 dan kepada Tergugat V sekarang Terbanding V pada tanggal 27 September 2017,;

Telah memeriksa, Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas, tanggal 6 Juni 2017 dan relaas tanggal 8 Mei 2017, relaas tanggal 12 Mei 2017, relaas tanggal 16 Mei 2017, masing-masing Nomor 81/Pdt.G/2016/PN Lbp, yang berisi keterangan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 81/Pdt.G/2016/PN Lbp. yang diucapkan pada tanggal 13 Maret 2017 sedang pernyataan banding diajukan pada tanggal 17 April 2017, sehingga pernyataan banding tersebut, diajukannya masih dalam tenggang waktu dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut harus diterima;

Halaman 81 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Kuasa Hukum Penggugat sekarang Pemanding yang telah diajukan dengan alasan yang dimuat didalam memori bandingnya pada pokoknya dapat disimpulkan dengan menyatakan :

- Bahwa putusan Pengadilan tingkat pertama keliru dengan tidak mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pemanding dan mengabulkan gugatan dalam rekonpensi padahal alas hak Tergugat I sekarang Terbanding I menjual sertifikat tanah SHM Nomor 350 kepada Tergugat III sekarang Terbanding III, yaitu didasarkan pada alas hak berupa Perjanjian Jual Beli Nomot 3 tanggal 12 September 20007, sudah diperbarui dengan surat perjanjian Nomor 4 tanggal 14 September 2007, yang menyatakan bahwa transaksi antara Tergugat I sekarang Terbanding I dengan Penggugat sekarang Pemanding dan suaminya adalah perjanjian Sewa-Menyewa sertifikat, bukan transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I sekarang Terbanding I di dalam kontra memori bandingnya telah menyatakan sebaliknya bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak berpendapat berlainan, maka Pengadilan Tinggi Medan perlu mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 81/Pdt.G/2016/PN Lbp, tanggal 13 Maret 2017 tersebut apakah sudah benar dan dapat dipertahankan atau sebaliknya, seperti berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 81/Pdt.G/2016/PN Lbp. Tanggal 13 Maret 2017, berita acara sidangnya serta bukti-bukti yang diajukan dimuka persidangan dan memori banding serta kontra memori banding, ternyata apa yang menjadi alasan-alasan yang dikemukakan Pemanding di dalam memori bandingnya ternyata terungkap fakta sebagai berikut;

- Bahwa Pengugat sekarang Pemanding adalah pemilik dari sertifikat tanah SMH Nomor 350;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada rentenir sejumlah Rp.11.000.000. dan mengalami kesulitan untuk melunasinya;
- Bahwa untuk melunasi hutangnya tersebut Penggugat telah dipertemukan oleh Br.Harahap dengan Tergugat I sekarang Terbanding I kemudian telah terjadi kesepakatan dimana Tergugat I sekarang Terbanding I bersedia melunasi hutangnya asal Penggugat sekarang Pembanding dan suaminya bersedia menyewakan sertifikat tanah SHM Nomor 350 an.Penggugat kepada Tergugat I sekarang Terbanding I untuk dipakai sebagai jaminam Tergugat untuk mengambil kredit dari Bank;
- Bahwa untuk memenuhi syarat tersebut, maka dibuatlah oleh Tergugat IV (Notaris) perjanjian Nomor 3 tanggal 12 September 2007 atas sertifikat tanah SHM Nomor 350 tersebut dengan harga sewa Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan masa tenggang waktu selama 2 tahun akan tetapi perjanjian tersebut tersebut dengan tanpa dibacakan dan dibaca lagi oleh pihak penggugat langsung menanda tangannya kemudian karena hari sudah sore langsung pulang;
- Bahwa setelah sampai dirumah barulah pihak Penggugat membacanya ternyata perjanjian Nomor 3 tanggal 12 September 2007 tersebut bukan sewa menyewa akan tetapi adalah Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa mendapati kenyataan tersebut maka pihak Pengugat menghubungi pihak Tergugat I sekarang Terbanding I dengan menyatakan keberatan atas perikatan tersebut, akan tapi karena hari sudah malam disepakati untuk kembali menemui Tergugat IV sekarang Terbanding IV (Notaris) dan pertemuan itu baru terlaksana pada tanggal 14 september 2007;
- Bahwa pada tanggal 14 September 2007 tersebut kemudian dibuatlah Perjanjian Nomor 4 tanggal 14 September 2007 oleh Tergugat IV sekarang Terbanding IV (Notaris) tersebut dengan menyebutkan bahwa uang Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang disebutkan didalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 september 2007 tersebut dinyatakan tidak pernah diterima oleh pihak Penggugat sekarang Pembanding juga disebutkan bahwa Tergugat I sekarang Terbanding I dinyatakan sebagai penyewa sertifikat tanah SHM Nomor 350 untuk selama 2 (dua) tahun dengan harga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) akan tetapi tidak

Halaman 83 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



menyebutkan Pengikatan Jual Beli nomor 3 tanggal 12 September 2007 atas tanah SHM Nomor 350 tersebut batal;

- Bahwa setelah berjalan beberapa lama akta Perjanjian sewa menyewa tersebut pihak Penggugat mengetahui Tergugat I sekarang Terbanding I (selaku penyewa sertifikat) telah menjual sertifikat tanah SHM Nomor 350 kepada Tergugat III sekarang Terbanding III dengan akte Perjanjian untuk Menjual dan Membeli Nomor 41, tanggal 14 September 2007, yang dibuat oleh Tergugat V sekarang Terbanding V (selaku Notarisnya) dengan dasar alas hak pengikatan Jual beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 (perjanjian yang telah diperbaiki dengan Perjanjian Nomor 4 tanggal 14 september 2007) oleh Tergugat IV sekarang Terbanding IV (selaku Notaris);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap tersebut diatas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah keliru dalam menerapkan hukum, maka putusan tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus di batalkan dan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding akan memutus sendiri perkara dengan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini;

Dalam Eksepsi:

Tentang eksepsi Tergugat I, dan III sekarang Terbanding I, dan III telah mengajukan eksepsi Sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kewenangan untuk mengadili;
2. Eksepsi tentang Gugatan Prematur;
3. Eksepsi tentang Doli Presentis;
4. Eksepsi Obscuur Libeli;

Menimbang, bahwa diantara 4 macam eksepsi tersebut, hanya eksepsi tentang kewenangan untuk mengadili sajalah yang boleh diputus, tersendiri sedangkan eksepsi-eksepsi yang lainnya Undang-undang melarang untuk memutusnya dan harus diputus dan pertimbangan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kewenangan untuk mengadili tersebut menurut Tergugat III sekarang Terbanding III bukan menjadi



kewenangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3, tanggal 12 September 2007 yang berhak mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Medan karena sudah ada domisili pilihan yaitu berdomisili di Pengadilan Negeri Medan, akan tetapi Perjanjian pengikatan tersebut telah diperbaiki dengan perjanjian Nomor 4 tanggal 14 September 2007, yang sama sekali tidak menyebutkan lagi tentang domisili tersebut selain itu kewenangan yang dipersoalkan adalah mengenai kewenangan relatif, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat tidak ada manfaatnya mempersoalkan kewenangan tersebut demi terlaksananya azas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka eksepsi tersebut dinyatakan ditolak demikian juga dengan eksepsi-eksepsi yang lain karena Undang-undang melarang untuk memutusnya tersendiri, juga harus ditolak;

Dalam pokok perkara:

Menimbang, bahwa secara ratio hukum walaupun Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 tidak pernah dibatalkan akan tetapi dengan terbitnya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 14 September 2007 (yang dibuat oleh Notaris yang sama), yang menyatakan bahwa sejumlah uang Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tidak pernah diterima oleh pihak Penggugat sekarang Pemanding dan menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli itu sebagai syarat bagi Tergugat I sekarang Terbanding I untuk mengambil kredit dari Bank dan menyatakan bahwa Tergugat I sekarang Terbanding I menyewa sertifikat tanah SHM Nomor 350, selama 2 (dua) tahun dari tanggal 14 september 2007 s/d tanggal 14 September 2009), maka jelaslah sudah bahwa antara pihak Pengugat sekarang Pemanding dan Tergugat I sekarang Terbanding I tidak pernah terjadi transaksi jual beli sertifikat tanah SHM Nomor 350 tersebut, yang terjadi adalah transaksi sewa menyewa sertifikat tanah SHM Nomor 350 dengan harga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk tenggang waktu selama 2 (dua) tahun, maka secara otomatis Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 12 September 2007 atas sertifikat tanah SHM Nomor 350 tersebut adalah batal;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat haruslah di kabulkan dan Tergugat I sekarang Terbanding I tidak berhak atas sertifikat tanah SHM Nomor 350, oleh karena itu perbuatan Tergugat I sekarang Terbanding I yang melakukan perbuatan Pengikatan Jual Beli atas Sertifikat tanah SHM Nomor 350 dengan Tergugat III sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbading III adalah tidak sah dan batal demi hukum oleh karena itu segala perbuatan Tergugat I sekarang Terbanding I yang berhubungan dengan Tergugat II, III, IV, V sekarang Terbanding II, III, IV, V sepanjang perbuatan itu bukan menyangkut Transaksi Sewa Menyewa atas sertifikat Tanah SHM Nomor 350 adalah batal dan merupakan perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi oleh Pengugat perlu dipertimbangkan bahwa walaupun perbuatan pihak Tergugat sekarang sebagai Terbanding telah dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum akan tetapi pihak Pengugat sekarang Pembanding tidak mengajukan bukti-bukti yang cukup baik untuk kerugian materil maupun kerugian immateril, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak dapat menentukan berapa besaran kerugian tersebut . dengan demikian maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat tuntutan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Pengugat yang meminta putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (Uit voerbaar Bij Voorraad) karena tidak ada sesuatu yang bersifat eksepsional untuk secepatnya dilaksanakan, maka tuntutan inipun harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat I, II, III, IV dan V sekarang Terbanding I, II, III, IV dan V membayar uang Paksa (dwangsom) sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila tidak melaksanakan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, perlu dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa tujuan dari gugatan bukanlah mengenai jumlah besarnya uang paksa akan tetapi yang diperlukan agar pihak Tergugat I dan III sekarang Terbanding I dan III rela menyerahkan sertifikat tanah tersebut, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding besarnya uang paksa dipandang cukup sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari terjadi kelambatan melaksanakan putusan secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan dibatalkan, maka kepada Tergugat I, II, III, IV dan V sekarang Terbanding I, II, III, IV dan V haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 199 sampai dengan Pasal 205 RBg dan Pasal-pasal dari Undang-Undang nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, serta peraturan-peraturan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 86 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Mengadili:

- I. Menerima permohonan banding dari Penggugat sekarang Pemanding;
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 81/Pdt.G/2016/PN Lbp, tanggal 13 Maret 2017;

Mengadili Sendiri

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat III dan IV sekarang Terbanding III dan IV;

Dalam pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah SHM Nomor 350/Desa/Kelurahan Sei Sikambang D Tertanggal 24 Juli 1996 dengan surat ukur tertanggal 29 Maret 1996 Nomor 2338/1996 adalah milik Penggugat sekarang Pemanding;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan V sekarang Terbanding I, II, III, IV dan V atas sertifikat tanah SHM Nomor 350 itu sepanjang perbuatan itu bukan mengenai transaksi Perjanjian Sewa Menyewa yang disebutkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 4 tanggal 14 September 2007 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Untuk Menjual dan Memghbeli Nomor 41 tanggal 14 September 2007, antara Tergugat I sekarang Terbanding I dengan Tergugat III sekarang Terbanding III batal demi hukum;
5. Memerintahkan agar tanah dan sertifikat tanah SHM Nomor :350 tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat sekarang Pemanding dengan tanpa beban;
6. Menghukum Tergugat I dan III sekarang Terbanding I dan III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;
7. Menyatakan surat pernyataan tanggal 23 Oktober 2007, surat kesepakatan bersama tanggal 21 Maret 2008, surat perjanjian tanggal 25 Oktober 2009 adalah sah dan berkekuatan hukum;
8. Menolak petitum lain dan selebihnya;

Halaman 87 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan rekonpensi seluruhnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat I, II, III, III, IV dan V sekarang Terbanding I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat Peradilan, yang untuk tingkat banding ditentukan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis, tanggal 2 Agustus 2018 oleh kami : Agustinus Silalahi, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua Majelis, H., Agusin, S.H., M.H dan Pontas Efendi, SH.,M,H masing-masing selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 10 Agustus 2018 oleh Majelis tersebut dibantu oleh Farida Malem, SH.,MH selaku Panitrera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Agusin, S.H., M.H

Agustinus Silalahi, S.H., M.H

Pontas Efendi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Farida Malem, S.H.,M.H

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 88 dari 88 halaman Putusan Nomor 159/Pdt/2018/PT MDN