



**PUTUSAN**  
**Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**VIZA YULVIDA LUBIS**, beragama : Islam, Ibu Rumah Tangga, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mawar Nomor 25 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **VISKI UMAR HAJIR NASUTION,SH, ANDIKA,SH.,** Advokad/Konsultan hukum pada Law Office HK & Associates beralamat di Bunga Cempaka No.22 Kelurahan Padang Bulan Selayang II Kecamatan Medan Selayang Kota Medan atau di Jalan Sei Batang Hari No.46 Kelurahan Babura Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. **JOESRA JOESOEK BAHROENY**, Perempuan, Lahir di Bireun, pada tanggal 25 Agustus 1952, Agama Islam, Pekerjaan Direktur, PT. Miller Bahroeny, berkedudukan dan berkantor di Medan, Jalan S Parman Nomor 105-A, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **EMMA RAHMASARI**, Perempuan, Lahir di Palembang, pada tanggal 15 Mei 1968, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, dahulu beralamat di Medan Kompleks Taman Setia Budi Indah II Blok I Nomor 74, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **M.ARIF WIBOWO**, laki-laki, Agama : Islam, Karyawan Swasta sekarang Jualan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Medan-Siantar KM.3,5 Nomor 14, Pematang Siantar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN**, beralamat di Jalan STM, Kelurahan Sitirejo, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ELSARIA TARIGAN, SH.,MH., MUHAMMAD ARIYANTO,**

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.,MH., ADE IRAWATI,SH., ABDUL MALIK,SH., NOVIE SYAFRINA SIAHAAN,SH., PUTRI NADHIRA,SH., JUNIARTI LUBIS,SH., YOSEPHIN I R SIMBOLON,SH., WINARNI SIBARANI,A.Md., MULIANAWATI V SILITONGA,SH., selanjutnya disebut sebagai Turut

Tergugat I;

5. **NOTARIS DICKY PETRUS SEBAYANG**, beralamat di

Jalan Jamin

Ginting No. 497, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan,

selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 23 November 2023 dalam Register Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, hubungan Penggugat adalah sangat erat sekali hubungannya dengan perkara aquo (khususnya dengan alat bukti yang telah Penggugat sampaikan dalam pemeriksaan perkara, dimana atas **3 bukti adalah cikal bakal beralihnya kepemilikan atas bidang tanah terperkara kepada Pemohon Peninjauan Kembali yang secara hukum patut dan tidak bertentangan**, sehingga ketika diletakkan Sita Jaminan bahwa Objek Sita Jaminan tersebut terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.734/Desa/Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal tanggal 03-12-2015 sudah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.6044 atas nama Penggugat yang di dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, karenanya baik sejak Penetapan Sita Jaminan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan yakni tanggal 30 Mei 2016 dan atau sejak Berita Acara Penyitaan Jaminan dilaksanakan yakni tanggal 3 Juni 2016 maka objek sengketa yang dimaksud dalam Penetapan dan Berita Acara Penyitaan adalah bukan terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bagunan No.734 melainkan SHM No. 6044 dan bukan terdaftar atas nama suami Tergugat II;

2. Bahwa, berdasarkan fakta dan uraian yang Penggugat diatas maka semua hal yang menjadi bantahan atas dalil yang telah Penggugat ajukan dalam pemeriksaan perkara dengan adanya bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah menjadi fakta yang mutlak untuk dinyatakan benar merupakan kepemilikan Penggugat;

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



3. Bahwa adapun alasan-alasan dan keberatan - keberatan Penggugat terhadap pertimbangan penetapan Sita Jaminan yang di buat oleh Tergugat I menyimpulkan dan menyatakan bahwa tanah objek perkara/sengketa yang dipermasalahkan adalah jelas dan spesifikasi, maka untuk itu Penggugat menyatakan hal tersebut adalah salah dan keliru, hal mana karena :

1.1. Bahwa, benar objek Sita Jaminan adalah "Sebidang Tanah Seluas 339 M2, diatasnya terdapat sebuah rumah permanen, terletak di Komplek Taman Setia Budi Indah II Nomor 74 Medan, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara, terdaftar dengan Hak Guna Bangunan No.734, serta dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Kompleks/Tembok batas kompleks;
- Sebelah Selatan dengan Rumah Nomor 73 ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kompleks Blok I ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Dinding Tembok batas Komplek;

1.2. Bahwa ketika diletakkan Sita Jaminan bahwa Objek Sita Jaminan tersebut terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.734/Desa/Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal tanggal 03-12-2015 sudah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.6044 yang di keluarkan Turut Tergugat I atas nama Penggugat, karenanya baik sejak Penetapan Sita Jaminan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan yakni tanggal 30 Mei 2016 dan atau sejak Berita Acara Penyitaan Jaminan dilaksanakan yakni tanggal 3 Juni 2016 maka objek sengketa yang dimaksud dalam Penetapan dan Berita Acara Penyitaan adalah bukan terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bagunan No.734 dan sudah bukan terdaftar atas nama suami Tergugat II;

1.3. Bahwa, sebagaimana keterangan pihak yang mewakili Kelurahan ketika dilakukan Sidang Lapangan (Sdr.John Fredy Purba/Kepala Lingkungan), menyatakan bahwa pada prinsipnya bahwa pihak kelurahan tidak ada hadir langsung di Lokasi Objek Sita Jaminan yakni pada waktu penandatanganan Berita Acara Penyitaan (tanggal 3 Juni 2016), sehingga dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Sita Jaminan dan Penandatanganan Sita Jaminan tidak dilakukan di lokasi objek perkara/sengketa, dan berdasarkan **SEMA No.5 Tahun 1975 jo. SEMA No.2 Tahun 1962** tersebut secara tegas meminta kepada Pengadilan Negeri Medan untuk melakukan penelitian kebenaran dan

*Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keabsahan objek Sita Jaminan secara langsung ke objek Sita Jaminan, akan tetapi maka dapat disimpulkan Pihak Pengadilan Negeri Medan telah lalai melakukan penelitian atas objek Sita Jaminan dalam perkara aquo;

**Catatan :** Selain dari keterangan Kepala Lingkungan/Sdr.John Fredy Purba juga ternyata dalam Berita Acara Penyitaan baik Terbantah-II/Terbanding-II dan atau suaminya (ic.Ferry Y Lubis) ataupun Penggugat secara nyata-nyata tidak ada membubuhi tanda tangan di lembaran Berita Acara Penyitaan tersebut, sehingga sangat patut diduga bahwa Berita Acara Penyitaan tersebut diperbuat dengan tidak sesuai dengan prosedur serta rekayasa;

4. Bahwa peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dan suaminya (ic.Alm.Ferry Y Lubis) dilakukan dengan tidak itikad baik, padahal secara hukum tentang peralihan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan bahkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal mana dikarenakan:

1.1. Bahwa, peralihan hak atas tanah dan bangunan atas objek sengketa/terperkara dilakukan adalah atas dasar antara Tergugat II dan suaminya (ic.Alm.Ferry Y Lubis) adalah dilatar-belakangi adanya kelalaian suami Tergugat II (ic.Alm.Ferry Y Lubis) dalam mengelola uang yang dipakai untuk kerjasama dibidang percetakan dari sejak tanggal 5 Mei 2011 hingga tanggal 5 Oktober 2013 ternyata baik Tergugat II sudah menyerahkan Sebidang Tanah Seluas 339 M2, diatasnya terdapat sebuah rumah permanen, terletak di Komplek Taman Setia Budi Indah II Nomor 74 Medan, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara sebagai Jaminan Penyelesaian Kewajiban atas modal usaha berikut Keuntungan atas modal usaha yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Agustus 2010 yang ditandatangani dan dilegalisasi oleh Turut Tergugat II;

1.2. Bahwa, sebagai pertanggung-jawaban dan atau penyelesaian kewajiban sebagaimana nilai modal usaha dimana sebelum Perkara Perdata No.543/Pdt.G/2015/PN.Mdn didaftarkan ternyata telah menimbulkan sengketa dimana penyelesaiannya telah dilakukan berdasarkan Surat Perdamaian tertanggal 10 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Pengakuan yang ditanda tangani dan dilegalisasi di Notaris Raya Adelina Lumbanradja,SH, karenanya kemudian dibuatlah peralihan dengan membuat Akta Pengikat Jual Beli No,11 tanggal 24 November 2015, yang dikeluarkan oleh PPAT

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dicki Petrus Sebayang,SH Selaku Turut Tergugat II dan kemudian balik nama Sertipikat Hak Milik kepada Penggugat;

**1.3.** Kalaupun seandainya quad non Peletakkan Sita Jaminan atas Sebidang Tanah dan bangunan milik Penggugat, Seluas 339 M2, terletak di Komplek Taman Setia Budi Indah II Nomor 74 Medan, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara, terdaftar Sertipikat Hak Guna Bangunan No.734/Desa/Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal (**secara hukum kabur dikarenakan bukan terdaftar berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.734/Desa/Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal melainkan terdaftar berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.6044**);

**1.4.** Bahwa bersama suaminya/Alm.Ferry Y Lubis namun ketika dilaksanakan Sita Jaminan yang dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor : 542/Pdt.G/PN.Mdn tanggal 3 Juni 2016 berdasarkan Surat Gugat tertanggal 28 September 2015 dan terdaftar di Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 Oktober 2015, ternyata :

- a. Sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut sama sekali tidak dilakukan pemblokiran dan sanggahan ke Badan Pertanahan Kota Medan Selaku Turut Tergugat I;
- b. Adanya hubungan kerjasama bisnis yang membuat dampak pertanggung-jawaban yang harus adanya maka atas dasar sebagaimana dimaksud diatas, yakni dengan adanya Perjanjian Kerjasama yang di buat di hadapan Turut Tergugat II, Surat Perdamaian serta Surat Pernyataan dan Pengakuan maka tidak alasan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut bertentangan secara hukum;

Sehingga tidak ada alasan kemudian menyatakan peralihan hak tersebut dilakukan dengan tidak itikad baik, karenanya dalil Gugatan Penggugat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**5.** Bahwa pengertian atau defenisi dari "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

1. Bahwa, adanya **PP No. 24 Tahun 1997** adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN 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)



pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997).

2. Bahwa, **Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997).** Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (**vide : pasal 31 PP No. 24 tahun 1997).** **Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP 24 No. Tahun 1997 disebutkan : “Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”**
3. Bahwa, Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13, dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.
4. Bahwa, berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan “KTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :



1. Penetapan tertulis

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan ;

2. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Bahwa dalam pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan : “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 ;

3. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat:

a. Konkrit

Konkrit adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.

b. Individual

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak.

c. Final

KTUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 No. Tahun 1997 disebutkan “Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

4. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata KTUN menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tun melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum. antara lain seperti : melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP No.24 Tahun 1997”;

6. Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka sertipikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Dan sebagaimana Yurisprudensi sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 ;  
“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”.
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 ;  
“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.

Untuk dan oleh karenanya maka :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

❖ Bahwa, sebagaimana dalam **faktanya Perjanjian Jual-Beli Nomor 18/2015 tanggal 24 November 2015 berupa Sertipikat Hak Milik No.6044 yang dikeluarkan atas nama Viza Yulivida Lubis yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 18/2015 tanggal 24 November 2015 yang**

❖ Bahwa, **oleh karena ketentuan dan peraturan yang ada dan berlaku serta kemudian diadopsi oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 dalam perkara aquo adalah bertentang dengan ketentuan hukum yang ada;**

7. Bahwa, Jual-beli tanah bukan merupakan hal asing bagi kita. Namun, banyak para pihak yang belum memahami bagaimana sesungguhnya alur jual-beli tanah yang sesuai menurut hukum. Maka, bagaimana sebenarnya tata cara jual-beli tanah menurut hukum Agraria di Indonesia ? Apa saja syaratnya ?

**Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:**

***Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.***

8. Bahwa, Frasa “melalui jual-beli” di atas menunjukkan bahwa proses peralihan tanah melalui jual-beli merupakan bentuk peralihan yang sah dan diakui oleh hukum. Akan tetapi sebagaimana Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Ketentuan pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa proses jual-beli tanah ini berbeda dengan proses jual-beli pada umumnya, proses jual-beli tanah harus dilakukan oleh PPAT dan itu di lakukan di hadapan Turut Tergugat II selaku Notaris dan PPAT;

9. Bahwa, secara umum tahapan dalam proses jual-beli tanah tersebut dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN 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)



dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah tersebut adalah:

- Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96);
- Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat 2);
- Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan ( Pasal 99).
- Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar;
- Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat 1);
- Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai



saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat 2);

- PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat 3);
- Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah);
- Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja dimulai sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Selanjutnya, secara Administratis dalam pembuatan Akta jual-beli tersebut diperlukan data-data sebagai berikut:

## 1. Perorangan:

- a. Copy KTP suami isteri
- b. Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah
- a.3. Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)

## 2. Perusahaan:

- a. Copy KTP Direksi & komisaris yang mewakili
- b. Copy Anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri kehakiman dan HAM RI
- c. Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual atau Surat Pernyataan Sebagian kecil asset.

**10.** Bahwa, dengan demikian maka sebelum membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT selaku Turut Tergugat II. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli;

**11.** Bahwa, PPAT memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jika PPAT berkantor di Jakarta Timur, ia hanya bisa membuat akta PPAT untuk wilayah Jakarta Timur saja. Demikian juga jika berkantor di Kota Bekasi, maka PPAT tersebut hanya bisa membuat akta untuk objek yang ada di kota

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



Bekasi saja. Karenanya sebelum dilakukan jual beli PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan;

**12.** Bahwa, pada umumnya langkah pertama yang dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan;

1. Bahwa, Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Pemeriksaan STTS PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB;
2. Bahwa pengertian atau definisi dari **"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."**
3. Bahwa, adanya PP No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997).
4. Bahwa, Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide : pasal 31 PP No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP 24 No. Tahun 1997 disebutkan : **"Sertipikat merupakan tanda bukti**

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



**hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."**

**5. Bahwa, berdasarkan uraian dan fakta dan dalil yang kami kemukakan diatas serta berdasarkan ketentuan dan prosedur hukum yang ada, apalagi secara hukum terbukti tidak adanya blokir dan atau pelaksanaan Sita Jaminan dan atau Penetapan Sita Jaminan serta Berita Acara Penyitaan terbukti bahwa hal-hal yang membatalkan pelaksanaan jual beli secara hukum tidak ada, karenanya tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dalam melakukan Pengikatan Jual beli dan Peralihan Hak atas Bidang Tanah Sengketa aquo adalah tidak bertentangan dengan hukum atau dinyatakan sah secara hukum, karenanya wajar serta patut Pembeli yang dalam hal ini **Penggugat sebagai orang yang beritikad baik wajib dan harus dilindungi ;****

**6. Bahwa, oleh karena prosedur dan syarat hukum tentang jual-beli dan balik nama atas tanah terperkara sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka pemilik yang sah atas tanah terperkara adalah sah menjadi hak atau milik yang sah dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Pembantah, disatu sisi yang lain kemudian Sita Jaminan yang dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor : 542/Pdt.G/PN.Mdn tanggal 3 Juni 2016 berdasarkan Surat Gugat tertanggal 28 September 2015 dan terdaftar di Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 Oktober 2015, ternyata:**

- a. Sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut sama sekali tidak dilakukan pemblokiran dan sanggahan ke Badan Pertanahan Kota Medan;
- b. Adanya hubungan kerjasama bisnis yang membuat dampak pertanggung - jawaban yang harus adanya maka atas dasar sebagaimana dimaksud diatas, yakni dengan adanya Perjanjian Kerjasama, Surat Perdamaian serta Surat Pernyataan dan Pengakuan maka tidak alasan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut bertentangan secara hukum;

**7. Sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang melihat pelaksanaan Sita Jaminan (baik atas Penetapan Sita Jaminan dan atau Berita Acara Penyitaan) atas perkara aquo adalah sah secara hukum adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan bertentangan dengan hukum, dimana kemudian lagi Penggugat menyatakan dalil bahwa adanya fakta bahwa**

*Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan tidak melakukan penelitian sebagaimana yang diamanatkan oleh **SEMA No.5 Tahun 1975 jo. SEMA No.2 Tahun 1962** secara tegas meminta kepada Pengadilan Negeri Medan untuk melakukan penelitian kebenaran dan keabsahan objek Sita Jaminan secara langsung ke objek Sita Jaminan, akan tetapi maka dapat disimpulkan Pihak Pengadilan Negeri Medan telah lalai melakukan penelitian atas objek Sita Jaminan dalam perkara aquo, untuk dan karenanya maka sangat tidak logis kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan Sita Jaminan dan seterusnya adalah sah secara hukum;

13. Bahwa, oleh karena **SEMA No.5 Tahun 1975 jo. SEMA No.2 Tahun 1962** secara tegas meminta kepada Pengadilan Negeri Medan untuk melakukan penelitian kebenaran dan keabsahan objek Sita Jaminan secara langsung ke objek Sita Jaminan dan hal-hal lain yang telah diuraikan diatas terbukti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan secara sah dan menyakinkan membuat pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan hukum maka Penggugat dalam hal ini wajar dan patut Penggugat melalui Gugatan ini memohon Majelis Hakim untuk dapat menyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa atas hal dan fakta hukum yang Penggugat tersebut selanjutnya menyatakan pertimbangan hukum dari Judex Factie dinyatakan sangat bertentangan dengan hukum karena patut dibatalkan;

14. Berkenaan dengan dalil dan uraian Penggugat uraikan diatas serta fakta-fakta hukum yang terungkap pada persidangan dan fakta hukum lainnya maka sangat beralasan untuk Bapak/Ibu Majelis Hakim selanjutnya dalam mengadili dan memutus perkara aquo yakni dengan mengadili perkara ini untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

15. Bahwa oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas maka beralasan hukum Penggugat. Sehingga Penggugat bermohon kepada majelis hakim untuk menggabungkan Gugatan Penggugat;

16. Bahwa dengan demikian, Perbuatan Tergugat I yang mengclam lahan miliki Tergugat II dan Sekarang milik Penggugat sehingga timbul kerugian terhadap Penggugat iyalah hanya semata-mata mencari dan atau mengejar sesuatu yang dapat menguntungkan Pribadi Tergugat I, *namu Penggugat iyalah Pembeli yang beritikad baik sesuai dengan Sema Mahkamah Agung 2016 ("SEMA 4/2016") sebagai Berikut :*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umu atau*
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat pembuat akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan pemerintah No. 24 thun 1997) atau*

*Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN 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

- Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum Terdaftar yang dilaksanakan menurut Hukum adat, yaitu :
  - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui kepala desa / lurah setempat).
  - Didahului dengan penetian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik Penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

17. Bahwa Penggugat merunut dari rangkaian-rangkain peristiwa hukum tersebut, Penggugat mendapatkan kesimpulan, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum **onrechtmatige daad**;

18. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Penggugat mengalami Kerugian yang sangat banyak, dimana kerugian tersebut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu :

- a. Kerugian Materil sebesar Rp2.000. 000. 000,- (Dua Milyar rupiah rupiah);
- b. Kerugian Moril sebesar Rp2.000. 000. 000,- (dua Milyar Rupiah);
- c. Biaya Kuasa Hukum Rp. 150.000.000,- ( seratu lima puluh juta rupiah);

19. Bahwa atas keadaan hukum demikian, Penggugat mempertahankan hak Penggugat terhadap tanah Objek Perkara adalah berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, sehingga sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad baik yang wajib di lindungi hukum dan yang mempertahankan haknya sehingga senantiasa dilindungi Hukum;

20. Bahwa adalah patut menurut hukum Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk mematuhi isi putusan aquo dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mematuhi putusan ini, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sampai dengan dilaksanakannya penyerahan atas tuntutan ganti kerugian dimaksud kepada Penggugat;

21. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang kuat dan bukti-bukti autentik yang diajukan oleh Penggugat maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus agar berkenan menetapkan

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta meskipun diadakan perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);

22. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang merugikan Penggugat, maka wajar dan patut biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa untuk dan seterusnya dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini agar memanggil para pihak serta menentukan hari serta tanggal waktunya untuk berhadir dalam Persidangan nantinya, selanjutnya mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

## PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan dan Menyatakan tidak sahnya Sita Jaminan ( Conservatoir) dan Penetapan Sita Jaminan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan yakni tanggal 30 Mei 2016 dan atau sejak Berita Acara Penyitaan Jaminan dilaksanakan yakni tanggal 3 Juni 2016;
3. Menyatakan Para Penggugat iyalah Pembeli yang beritikad baik yang wajib di lindungi oleh Hukum sesuai dengan **SEMA 4/2016**;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)** yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mencabut dan mengembalikan keadaan seperti semula dalam keadaan baik;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu :
  - a. Kerugian Materil sebesar Rp2.000. 000. 000,- (dua Milyar rupiah);
  - b. Kerugian Moril sebesar Rp. 1. 000. 000. 000,- (Satu Milyar Rupiah);
  - c. Biaya Kuasa Hukum Rp150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga Jual beli yang di lakukan oleh Penggugat yang di lakukan di hadapan Turut Tergugat II;
8. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah dari SHM No. 6044, yang terletak di Komplek Taman Setia Budi Indah II Nomor 74 Medan, Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara adalah Milik dari Penggugat yang di dikeluarkan oleh Turut Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari secara

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN 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

tanggung renteng atas keterlambatan penyelesaian Perkara ini terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun diadakan perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbar bij voorrad*) ;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon pengadilan menjatuhkan Putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut hukum dan keadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Turut Tergugat I hadir kuasanya sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut untuk Tergugat II dan Turut Tergugat II telah dipanggil pada sidang tanggal 4 Desember 2023, panggilan tanggal 31 Januari 2024, panggilan tanggal 11 Januari 2024, panggilan tanggal 30 Januari 2024 yang mana panggilan tersebut sah akan tetapi Tergugat II dan Turut Tergugat tidak juga hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir kepersidangan, Tergugat I dan Tergugat III telah dilakukan panggilan koran I tanggal 13 Februari 2024 untuk persidangan tanggal 27 Februari 2024 dan panggilan koran II tanggal 5 April 2024 untuk persidangan tanggal 14 Mei 2024 tidak juga hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir pada persidangan tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk EFRATA HAPPY TARIGAN,SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Juni 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat dan Turut Tergugat I diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara Elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

- Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tidak jelas, tidak dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT atau setidaknya alasan secara hukum sehingga menarik TURUT TERGUGAT I menjadi pihak dalam perkara ini karena substansi gugatan yang diajukan PENGGUGAT pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;
- Bahwa kemudian, obyek gugatan perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik No. 6044/Sunggal d/h Hak Guna Bangunan No. 734/Sunggal terakhir terdaftar atas nama VIZA YULVIDA LUBIS (ic. PENGGUGAT) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/2015, tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh DICKI PETRUS SEBAYANG, S.H., ic. TURUT TERGUGAT II selaku PPAT sah dan berkekuatan hukum, karena sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sehingga yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat *a quo*, sehingga menyebabkan dalil gugatan penggugat kabur dikarenakan obyek yang digugat adalah milik PENGGUGAT;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT jelas adalah *Obscuur Libel* dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT II diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986**, yang amat pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:  
“Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;

### 2. Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*)

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut sangat nyata dan keliru dengan mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai TURUT TERGUGAT I, dikatakan demikian sebab TURUT TERGUGAT I hanyalah merupakan Badan Hukum yang tidak memiliki kepemilikan di atas objek perkara *a quo*, karena TURUT TERGUGAT I hanya bertugas dalam mengadministrasi saja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang baik, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas objek gugatan PENGGUGAT tersebut dan sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;

2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan TURUT TERGUGAT I dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;

3. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah menerbitkan obyek perkara *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 6044/Sunggal d/h Hak Guna Bangunan No. 734/Sunggal, terbit tanggal 10 Juni 1996, semula terdaftar atas nama **Perseroan Terbatas IRA WIDYA UTAMA, Berkedudukan di Medan**, yang berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 163 (Pemisahan di atas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 4426/1996, tanggal 09 April 1996, yang terletak di Jalan Pasar III, NIB. 00581, seluas 339 M2; Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut ada dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT LOLITA PULUNGAN, S.H., tanggal 20 September 2001, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah beralih haknya kepada **FERRY YULANDA LUBIS**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1/2002 tanggal 07 Januari 2002 yang diperbuat dihadapan LOLITA PULUNGAN, S.H., selaku PPAT, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan Nomor 734 Kelurahan Sunggal Hapus dan Diubah Menjadi Hak Milik Nomor 6044 Kelurahan Sunggal Dengan Pembayaran Uang Pemasukan Sebesar Rp. 0;-

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut ada dilakukan Pengecekan Sertipikat masing-masing oleh PPAT E. J. SURBAKTI, S.H., tanggal 12 November 2015 dan PPAT D. PETRUS SEBAYANG, S.H., tanggal 24 November 2015, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah beralih haknya kepada **VIZA YULVIDA LUBIS**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 18/2015 tanggal 26 November 2015 yang diperbuat dihadapan DICKI PETRUS SEBAYANG, Sarjana Hukum selaku PPAT, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara *a quo* terdapat catatan : "Hati-hati ada permohonan sita dari Pengadilan Prasu di Surati No. 658/12.71-300/VII/2016 tanggal 11 Juli 2016";

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* di dalam Buku Tanah terdapat catatan : "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 1014/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 23 November 2023";

4. Bahwa berdasarkan poin 3 diatas sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum poin 4 menyatakan :

Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta adalah sebagai berikut:

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

5. Bahwa berdasarkan pada poin sebelumnya, **Pembeli ic. PENGUGAT merupakan Pembeli beritikad baik yang telah membeli obyek perkara a quo dari Tergugat sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016;**

6. Bahwa kemudian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 menyatakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sehingga yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat a quo;

7. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Pencatatan Peralihan Hak, Perubahan Hak dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat a quo yang dilakukan TURUT TERGUGAT I telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

### III. PETITUM

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik No. 6044/Sunggal d/h Hak Guna Bangunan No. 734/Sunggal, terbit tanggal 10 Juni 1996, terdaftar atas nama VIZA YULVIDA LUBIS, sesuai dengan Surat Ukur No. 4426/1996 tanggal 09 April 1996;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat I Penggugat tidak mengajukan Replik, dan Turut Tergugat I telah mengajukan dupliknya tertanggal 27 Juli 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 24 November 2012, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 18 tahun 2015 tanggal 26 November 2015, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.6044 atas nama VIZA YULVIDA LUBIS, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat dari Badan Pertanahan Kota Medan yang ditujukan kepada Penggugat Nomor : 575/12.71-300/IV/2018 tanggal 9 April 2018, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Taufik Rahim Lubis tanggal 12 Agustus 2009, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Tanda Terima bukti penyerahan uang dari Penggugat kepada Ferry Yulanda Lubis tanggal 21 April 2009, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Ferry Yulanda Lubis tanggal 10 November 2014, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Akta Perdamaian antara Ferry Yulanda Lubis dengan Penggugat tanggal 10 Desember 2013, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Pernyataan Dan Pengakuan Ferry Yulanda Lubis dan Emma Rahsari tanggal 10 November 2014, diberi tanda bukti P-9;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Surat perihal Penyerahan Hak yang ditujukan oleh Penggugat kepada Ferry Yulanda Lubis, tanggal 19 Maret 2015, diberi tanda bukti P-10;
  11. Fotocopy Surat perihal Penjelasan I tanggal 27 Maret 2011 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, diberi tanda bukti P-11;
  12. Fotocopy Surat perihal Penjelasan II tanggal 12 April 2011 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, diberi tanda bukti P-12;
  13. Fotocopy Surat perihal Penjelasan III tanggal 27 April 2011 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, diberi tanda bukti P-13;
  14. Fotocopy Surat perihal Penjelasan tanggal 12 Mei 2013 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, diberi tanda bukti P-14;
  15. Fotocopy kwitansi untuk pembayaran penyertaan modal kerja penggandaan buku BSE TA 2009 tanggal 1 Mei 2009 yang menyerahkan Ferry Yulanda Lubis pada pihak Penggugat, diberi tanda bukti P-15;
  16. Fotocopy kwitansi untuk pembayaran fee/keuntungan proyek sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Ferry Yulanda Lubis pada Penggugat tertanggal 5 Mei 2011, diberi tanda bukti P-16;
  17. Fotocopy kwitansi untuk pembayaran tambahan pinjaman modal usaha sejumlah Rp290.000.000,- (dua ratus sembilan juta rupiah) tanggal 5 Oktober 2013 diterima dari Penggugat/Viza Yulvida Lubis diberikan kepada Ferry Yulanda Lubis, diberi tanda bukti P-17;
  18. Fotocopy kwitansi untuk pinjaman modal usaha dari penggugat/Viza Yulvida Lubis kepada Ferry Yulanda Lubis sejumlah Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 17 Mei 2013, diberi tanda bukti P-18;
  19. Fotocopy kwitansi pembayaran fee/keuntungan proyek sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Ferry Yulanda Lubis diberikan pada Penggugat tertanggal 17 Juli 2013;
- Terhadap bukti-bukti tersebut telah diberikan materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-3, P-7, P-8 dan P-9;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah mengajukan bukti Saksi yaitu :

1. Saksi **FIZA FAURIKA LUBIS MA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah mengetahui perihal perjanjian kerja sama yang dimana Penggugat memberikan modal kepada suami Tergugat II yakni Alm. Fery;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Alm Ferry sendiri yang menceritakan perihal kerja sama tersebut pada Saksi;
- Bahwa Saksi juga tahu pada saat di kediaman saksi dimana saksi satu rumah dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait jual beli tersebut, bahwa Alm. Fery tidak dapat mengembalikan dana yang telah diterimanya, sehingga untuk membayar tersebut di lakukan Jual Beli terhadap Rumah Milik Alm. Fery suami Tergugat II;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dulu rumah milik Tergugat II adalah Hak Guna Bangunan, dan setelah di balik Nama menjadi nama Penggugat berubah menjadi Hak Milik;
- Bahwa Penggugat sudah lama bekerja sama dengan suami Tergugat II;

2. Saksi **MARISA ALDRIANA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan mantan pacar dari anak nya Tergugat-II;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya penyerahan uang antara Penggugat dan Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dan Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II;
  - Bahwa Penggugat menginvestasikan uangnya kepada Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II, yang dilihat Saksi sekitaran 1 Miliar namun Alm Ferry tidak mampu membayar kepada Penggugat dan sebagai gantinya Alm Ferry memberikan rumahnya yang ada di jalan Tasbih Medan;
  - Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat itu Alm Ferry menyuruh Kiki yaitu anaknya Alm Ferry dan Emma Rahmasari Tergugat-II dan Saksi selaku pacarnya Kiki menemani Kiki mengantar Kwitansi kepada Bu Viza sebagai Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui terkait Jual Beli terhadap objek yang menjadi sengketa ini, dimana Rumah Alm. Fery atau Tergugat II telah beralih menjadi hak Milik Penggugat dimana Saksi melihat proses tersebut;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut

Tergugat I telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah/Hak milik No.6044 atas nama Viza Yulvida Lubis, diberi tanda bukti T-T-I-1;
2. Fotocopy Surat Ukur Nomor : 4426/1996 tanggal 9 April 1996, diberi tanda bukti T-T-I-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 18/2015, tanggal 26 November 2015, diberi tanda bukti T-T-I-3;
4. Fotocopy Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 24 November 2015, diberi tanda bukti T-T-I-4;
5. Fotocopy Surat Kuasa Nomor : 5 tanggal 16 November 2015, diberi tanda bukti T-T-I-5;

Terhadap bukti-bukti tersebut telah diberikan materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan bukti Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas tentang tanah objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 13 September 2024, sebagaimana dalam berita acara Pemeriksaan Setempat lokasi tanah objek sengketa yang untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*)**, dikarekan Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT;

**2. Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*)**, dikarenakan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut sangat nyata dan keliru dengan mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai TURUT TERGUGAT I, dikatakan demikian sebab TURUT TERGUGAT I hanyalah merupakan Badan Hukum yang tidak memiliki kepemilikan di atas objek perkara *a quo*, karena TURUT TERGUGAT I hanya bertugas dalam mengadministrasi saja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*), setelah Majelis membaca gugatan Penggugat tersebut tidak terdapat kekaburan dalam gugatannya Penggugat dan mengenai ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang nantinya akan dibuktikan dipersidangan, oleh karenanya eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*), menurut pendapat Majelis dengan diikut sertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *aquo* tidak menjadikan Gugatan Penggugat Error In Persona dan hal tersebut merupakan hak Penggugat siapa yang dijadikan pihak yang Penggugat merasa adanya hubungan hukum terhadap gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Dengan demikian eksepsi tentang gugatan kekeliruan pihak haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi Turut Tergugat I ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

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

- Bahwa akan diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Medan terhadap Objek Sita Jaminan tersebut terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.734/Desa/Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal tanggal 03-12-2015 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sudah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.6044 atas nama Penggugat yang di keluarkan oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa peralihan Hak Guna Bangunan ke Sertifikat Hak Milik adalah Penggugat membelinya dari alm. Ferry Yulanda Lubis/suami dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Mei 2016 dan atau sejak Berita Acara Penyitaan Jaminan dilaksanakan yakni tanggal 3 Juni 2016 maka objek sengketa yang dimaksud dalam Penetapan dan Berita Acara Penyitaan adalah bukan terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bagunan No.734 melainkan SHM No. 6044 dan bukan terdaftar atas nama suami Tergugat II dan hal tersebut Penggugat sangat keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar adanya peralihan Hak dari alm.Ferry Yulanda Lubis/suami Tergugat II pada Penggugat dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, apakah ada Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan terhadap objek sengketa dan apakah Pengadilan Negeri Medan telah melakukan Sita Jaminan terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-19 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **FIZA FAURIKA LUBIS MA** 2. **MARISA ALDRIANA**;

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 24 November 2015, bukti ini menerangkan bahwa antara alm. Ferry Yulanda Lubis/suami Tergugat I sebagai pihak pertama dengan Vinsa Yosida Lubis kuasa dari Viza Yulvida Lubis sebagai pihak kedua yangmana pihak pertama telah menjual kepada pihak kedua berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 6044 terhadap tanah yang luasnya 339 m2 yang terletak di Jalan pasar III Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan Surat Ukur Nomor : 4426/1996, yang dilakukan dihadapan Notaris bernama DICKI PETRUS SEBAYANG;

Bahwa bukti P-2 tentang Akta Jual Beli Nomor 18 tahun 2015 tanggal 26 November 2015, bukti ini menerangkan bahwa Vinsa Yosida Lubis kuasa dari Viza Yulvida Lubis sebagai pihak kedua dan alm.Ferry Yulanda Lubis sebagai pihak pertama telah mengikatkan diri dalam perikatan jual beli dimana pihak kedua sebagai Pembeli dan pihak Pertama sebagai Penjual atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6044 yang terletak di di Jalan pasar III Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan Surat Ukur Nomor : 4426/1996, yang dilakukan dihadapan Notaris bernama DICKI PETRUS SEBAYANG,SH.;

Bahwa bukti P-3 tentang Buku Tanah Hak Milik No.6044 atas nama VIZA YULVIDA LUBIS, oleh karena Penggugat dipersidangan tidak bisa memperlihatkan aslinya dari bukti P-3 maka bukti ini tidak dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Bahwa bukti P-4 tentang Surat dari Badan Pertanahan Kota Medan yang ditujukan kepada Penggugat Nomor : 575/12.71-300/IV/2018 tanggal 9 April 2018, bukti ini menerangkan bahwa Turut Tergugat I mengirimkan surat perihal Mohon penjelasan tertulis yang ditujukan kepada Viza Yulvida Lubis/Penggugat yang menyatakan bahwa benar pada tanggal 9 Juni 2016 dengan surat No.W2.U1/10.376/Pdt.04.10/VI/2016 Pengadilan Negeri Medan ada mengajukan pendaftaran Sita Jaminan dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) No.542/pdt.G/2015/PN Mdn tanggal 3 juni 2016 atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.734 Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan dan Sertifikat Guna Bangunan No.734 tersebut dengan Sertifikat Hak Milik No.6044 atas nama VIZA YULVIDA LUBIS, adalah objek tanah yang sama;

Bahwa bukti P-5 tentang Surat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Taufik Rahim Lubis tanggal 12 Agustus 2009, bukti ini menerangkan bahwa Viza Yulvida Lubis sebagai pihak pertama dan Taufik Rahim Lubis sebagai pihak kedua yangmana pihak pertama telah menitipkan modal usaha kepada pihak kedua sebanyak Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan oleh pihak kedua dalam usaha pengadaan alat peraga Sekolah Dasar dilingkungan Dinas Pendidikan Kota Medan;

Bahwa bukti P-6 tentang Tanda Terima bukti penyerahan uang dari Penggugat kepada Ferry Yulanda Lubis tanggal 21 April 2009, bukti ini menerangkan bahwa Viza Yulvida Lubis/Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada alm.Ferry Yulanda Lubis sebagai modal kerja di PT Madju Medan Cipta;

Bahwa bukti P-7 tentang Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Ferry Yulanda Lubis tanggal 10 November 2014, oleh karena Penggugat dipersidangan tidak bisa memperlihatkan aslinya dari bukti P-7 maka bukti ini tidak dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Bahwa bukti P-8 tentang Akta Perdamaian antara Ferry Yulanda Lubis dengan Penggugat tanggal 10 Desember 2013, dan bukti P-9 tentang Pernyataan Dan Pengakuan Ferry Yulanda Lubis dan Emma Rahsari tanggal 10 November 2014, terhadap bukti P-8 dan bukti P-9 Penggugat dipersidangan tidak bisa memperlihatkan aslinya maka bukti tersebut tidak dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Bahwa bukti P-10 tentang Surat perihal Penyerahan Hak yang ditujukan oleh Penggugat kepada Ferry Yulanda Lubis, tanggal 19 Maret 2015, bukti ini menerangkan bahwa sesuai dengan surat perdamaian tanggal 10 November 2013 dan surat pernyataan dan pengakuan dimintakan agar alm.Ferry Yulanda Lubis segera menyerahkan 1 (satu) unit bangunan permanen diatas tanah seuas 330 M2 dalam SHM No.6044/Kelurahan Sunggal dijalan komplek taman setia budi II Blok I No.74 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal kepada Penggugat;

Bahwa bukti P-11 tentang Surat perihal Penjelasan I tanggal 27 Maret 2011 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, bukti P-12 tentang Surat perihal Penjelasan II tanggal 12 April 2011 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, bukti P-13 tentang Surat perihal Penjelasan III tanggal 27 April 2011 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, bukti P-11, P-12, P-13 terhadap bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan sekaligus yangmana bukti-bukti tersebut menerangkan bahwa Penggugat telah menyurati alm.Ferry Yulanda Lubis/suami Tergugat II selama 3 (tiga) kali yang meminta penjelasan/kejelasannya tentang Perjanjian Kerjasama tanggal 22 Agustus 2010 agar alm.Ferry Yulanda Lubis segera membuat perincian hutang dan pembagian keuntungan yang diperjanjikan;

Bahwa bukti P-14 tentang Surat perihal Penjelasan tanggal 12 Mei 2013 dari Penggugat ditujukan pada Ferry Yulanda Lubis, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat telah menyurati alm.Ferry Yulanda Lubis yang agar dengan merujuk perhitungan atas perjanjian Kerjasama tanggal 22 Agustus 2010 dan juga dengan adanya modal tambahan yang telah diterima oleh

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alm.Ferry Yulanda Lubis sejumlah Rp.500.000.000,- Lima ratus juta rupiah) dan Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), meminta agar modal usaha tersebut segera dimasukkan kedalam pembukuan perusahaan;

Bahwa bukti P-15 tentang kwitansi untuk pembayaran penyertaan modal kerja penggandaan buku BSE TA 2009 tanggal 1 Mei 2009 yang menyerahkan Ferry Yulanda Lubis pada pihak Penggugat, bukti ini menerangkan bahwa pihak Penggugat telah menyerahkan modal kerja penggandaan buku BSE TA 2009 sejumlah Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada alm. Ferry Yulanda Lubis;

Bahwa bukti P-16 tentang kwitansi untuk pembayaran fee/keuntungan proyek sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Ferry Yulanda Lubis pada Penggugat tertanggal 5 Mei 2011, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat ada menerima uang sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Alm. Ferry Yulanda Lubis sebagai fee/keuntungan proyek;

Bahwa bukti P-17 tentang kwitansi untuk pembayaran tambahan pinjaman modal usaha sejumlah Rp290.000.000,- (dua ratus sembilan juta rupiah) tanggal 5 Oktober 2013 diterima dari Penggugat/Viza Yulvida Lubis diberikan kepada Ferry Yulanda Lubis, dan bukti P-18 tentang kwitansi untuk pinjaman modal usaha dari penggugat/Viza Yulvida Lubis kepada Ferry Yulanda Lubis sejumlah Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 17 Mei 2013, bukti P-17 dan P-18 ini menerangkan bahwa alm. Ferry Yulanda Lubis ada meminta pinjaman modal dari Penggugat yang digunakan sebagai tambahan modal usaha;

Bahwa bukti P-19 tentang kwitansi pembayaran fee/keuntungan proyek sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Ferry Yulanda Lubis diberikan pada Penggugat tertanggal 17 Juli 2013, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat ada menerima keuntungan dari kerjasamanya dengan alm.Ferry Yulanda Lubis;

Menimbang, bahwa Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu **FIZA FAURIKA LUBIS MA** yang menerangkan bahwa saksi pernah mengetahui perihal perjanjian kerja sama yang dimana Penggugat memberikan modal kepada suami Tergugat II yakni Alm. Fery, Saksi mengetahui dari Alm Ferry sendiri yang menceritakan perihal kerja sama tersebut pada Saksi, Saksi juga tahu pada saat di kediaman saksi dimana saksi satu rumah dengan Penggugat, Saksi mengetahui terkait jual beli tersebut, bahwa Alm. Fery tidak dapat mengembalikan dana yang telah diterimanya, sehingga untuk membayar tersebut di lakukan Jual Beli terhadap Rumah Milik Alm. Fery suami Tergugat II, dulu rumah milik Tergugat II adalah Hak Guna Bangunan, dan setelah di balik Nama menjadi nama Penggugat berubah menjadi Hak Milik dan Penggugat sudah lama bekerja sama dengan suami Tergugat II;

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Saksi **MARISA ALDRIANA**, menerangkan bahwa Saksi merupakan mantan pacar dari anaknya Tergugat-II, Saksi mengetahui adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II, Saksi mengetahui adanya penyerahan uang antara Penggugat dan Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II, Saksi mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dan Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II, Penggugat menginvestasikan uangnya kepada Alm Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari Tergugat-II, yang dilihat Saksi sekitaran 1 Miliar namun Alm Ferry tidak mampu membayar kepada Penggugat dan sebagai gantinya Alm Ferry memberikan rumahnya yang ada di Jalan Tasbih Medan, Saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat itu Alm Ferry menyuruh Kiki yaitu anaknya Alm Ferry dan Emma Rahmasari Tergugat-II dan Saksi selaku pacarnya Kiki menemani Kiki mengantar Kwitansi kepada Bu Viza sebagai Penggugat, Saksi mengetahui terkait Jual Beli terhadap objek yang menjadi sengketa ini, dimana Rumah Alm. Ferry atau Tergugat II telah beralih menjadi hak Milik Penggugat dimana Saksi melihat proses tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-T-1 sampai dengan T-T-5;

Menimbang, bahwa bukti T-T-1 tentang Buku Tanah/Hak milik No.6044 atas nama Viza Yulvida Lubis, bukti ini menerangkan bahwa buku tanah/Hak Milik No.6044 adalah atas nama Viza Yulvida Lubis terhadap sebidang tanah yang terletak di di Jalan pasar III Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan Surat Ukur Nomor : 4426/1996 yang merupakan Hak Guna Bangunan No.734 telah dirubah menjadi Hak Milik No 6044 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

Bahwa bukti T-T-I-2 tentang Surat Ukur Nomor : 4426/1996 tanggal 9 April 1996, bukti ini menerangkan bahwa benar terhadap Hak Guna Bangunan telah dilakukan pengukuran terhadap sebidang tanah seluas 339 M2 terletak di Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Madya Medan Propinsi Sumatera Utara;

Bahwa bukti T-T-I-3 tentang Akta Jual Beli Nomor 18/2015, tanggal 26 November 2015, bukti ini menerangkan bahwa telah terjadi Jual Beli antara Ferry Yulanda Lubis sebagai penjual dengan Nyonya Viza Yulvida Lubis sebagai Pembeli terhadap Hak Milik No.6044 berupa sebidang tanah seluas 339 M2 terletak di Jalan Pasar III Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Madya Medan Propinsi Sumatera Utara yang dibuat dihadapan Notaris DICKI PETRUS SEBAYANG,SH pada tanggal 26 November 2015;



Bahwa bukti T-T-I-4 tentang Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 24 November 2015, bukti ini menerangkan bahwa antara alm. Ferry Yulanda Lubis/suami Tergugat I sebagai pihak pertama dengan Vinsa Yosida Lubis kuasa dari Viza Yulvida Lubis sebagai pihak kedua yangmana pihak pertama telah menjual kepada pihak kedua berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 6044 terhadap tanah yang luasnya 339 m2 yang terletak di Jalan pasar III Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan Surat Ukur Nomor : 4426/1996, yang dilakukan dihadapan Notaris bernama DICKI PETRUS SEBAYANG;

Bahwa bukti T-T-I-5 tentang Akta Kuasa Nomor : 5 tanggal 16 November 2015, bukti ini menerangkan bahwa Viza Yulvida Lubis memberi kuasa kepada Vinsa Yosida Lubis,SE untuk mewakili pemberi kuasa melakukan Tindakan hukum yang sah dalam hal membeli kepada pihak manapun juga serta dengan harga yang dipandang baik oleh penerima kuasa atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 6044, yang luasnya 339 M2 yang terletak di Jalan pasar III Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan Surat Ukur Nomor : 4426/1996 terdaftar atas nama Ferry Yulanda Lubis;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat merasa keberatan diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Medan terhadap objek sengketa dimana objek Sita Jaminan tersebut terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.734/Desa/Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal tanggal 03-12-2015 sudah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.6044 atas nama Penggugat yang di keluarkan oleh Turut Tergugat I, karenanya baik sejak Penetapan Sita Jaminan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Medan yakni tanggal 30 Mei 2016 dan atau sejak Berita Acara Penyitaan Jaminan dilaksanakan yakni tanggal 3 Juni 2016 maka objek sengketa yang dimaksud dalam Penetapan dan Berita Acara Penyitaan adalah bukan terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.734 melainkan SHM No. 6044;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati gugatan Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat bahwa tidak ada satupun bukti yang menerangkan tentang Pengadilan Negeri Medan telah meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan luas 339 M2 terletak di Jalan Pasar III Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Provinsi Sumatera Utara, yang sebelumnya merupakan Hak Guna Bangunan Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

734 dan sekarang telah dirubah menjadi Hak Milik Nomor : 6044 atas nama Viza Yulvida Lubis (Vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan Penggugat hanya menerangkan tentang kerja sama Penggugat dengan alm. Ferry Ferry Y Lubis suami dari Emma Rahmasari /Tergugat II dan jual beli terhadap objek sengketa, harusnya Penggugat dapat membuktikan atas dasar hak apa hingga Pengadilan Negeri Medan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa dan juga Penggugat tidak bisa membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perbuatan melawan hukum harus memenuhi kriteria empat unsur berupa adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum yang dituntut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.768.000,- (tiga juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Kamis, tanggal 19 September 2024, oleh kami, Nurmiati,S.H., sebagai Hakim Ketua, Eti Astuti,SH.,MH., dan Erianto

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siagian,SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Linda Mora Hasibuan, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Eti Astuti,SH.,MH.,

Nurmiati,SH.,

Erianto Siagian,SH.,MH.,

Panitera Penggant

Linda Mora Hasibuan,SH.,MH.,

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. Biaya proses	Rp 150.000,-
3. Biaya penggandaan	Rp 67.500,-
4. Ongkos panggil	Rp 540.500,-
5. Panggilan koran	Rp2.000.000,-
6. Pemeriksaan setempat	Rp 960.000,-
7. Materai	Rp 10.000,-
8. Redaksi	Rp 10.000,-

Jumlah ..... Rp3.768.000,-

(tiga juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);