

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Pascasarjana. 2003.
- Amalia, Nanda, Ramziati dan Tri Widya Kurniasari. *Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*. Aceh: Unimal Press. 2015.
- AZ, Lukman Santoso. *Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, dan Bisnis)*. Malang: Setara Press. 2016.
- Bungin, Burhan. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana. 2006.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002.
- Djojodirdjo, MA. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita. 1978.
- Effendi, Rlish, *Teori Hukum*. Ujung Pandang: Hasanuddin University Press. 1991.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media. 2018.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti. 2013.
- HS, H.Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Rajawali Press. 2016.
- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2008.
- Kansil, C. S. T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 1986.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.
- _____. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003.

- Nugro, Sigit Sapto. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Kafilah Publishing. 2017.
- Perangin, Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 1994.
- Projodikoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Sumur. 1994.
- _____. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Bandar Maju. 2000.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati. *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*. Jakarta: Raih Asa Sukses. 2009.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti. 1997.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2019.
- Sadyohutomo, Mulyono. *Manajemen Kota dan Wilayah: Realita dan Tantangan*. Bandung: Bumi Aksara. 2008.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. 1998.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Rafika. 2007.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Gravika. 2012.
- Tanaya, Velliana. *Perbuatan Melawan Hukum Informasi Menyesatkan (Misleading Information) Dalam Prospektus Go Public*. Tangerang: Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. 2018.

JURNAL

- Prayogo, Sedyo. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian". *Jurnal Pembaharuan Hukum* Volume 3, Nomor 3, Mei-Agustus Tahun 2016.
- Cipta, Rifky Anggatiastara, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandari. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat

Akta Tanah”. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Volume 13, Nomor 2, Tahun 2020.

Ode, Edi Kurniawan La. “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan”. Jurnal Hukum Universitas Pancasila Volume 1, Nomer 2, Juli 2019.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Pdt.G/2018/PN Lbp

Putusan Pengadilan Tinggi Medan 134/Pdt/2019/PT Mdn

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020

WEBSITE

“Kamus Besar Bahasa Indonesia” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/metode>
diakses pada 4 Agustus 2021.

“Kamus Besar Bahasa Indonesia” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/alpa>,
diakses tanggal 6 Agustus 2021.



LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Pdt.G/2018/PN Lbp

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JOSUA HUTAURUK, S.IP, umur 25 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 38 C, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Perjuangan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Tribrata Hutaauruk, S.H., M.H., 2. Muhammad Faisal Rambey, S.H., dan 3. Ganis Wiriatno, S.H., Para Advokat, berkantor di Jalan Banda Aceh Nomor 35 Medan, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PANIN BANK CABANG SUTOMO, beralamat di Jalan Sutomo Simpang Jalan Veteran Nomor 190/566 Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Bambang S. Maryanto, S.H., M.H., 2. Jepri Pramudi, S.H., dan 3. Rizki Dermawan, S.H., para Advokat, beralamat di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., Nomor 6-A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2018 selanjutnya disebut sebagai Tergugat - I ;
2. SAROFA MATIUS AFUK GIAWA dan SRI ERLIANY MIRAZA, (Suami Isteri) Developer Perumahan, beralamat Jalan Sakti Lubis / Jalan

Bengkel Nomor 5, Kelurahan Siti Rejo I, Kecamatan Medan Kota, selanjutnya disebut sebagai Tergugat - II ;

3. NOTARIS INGGREIDD SAROINGGSONG, S.H., M.Kn.,beralamat di Jalan Cokro Aminoto Nomor 7 Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat - I ;

4. NOTARIS LAEL HAROFAH, S.H., SPN.,beralamat di Jalan Pancing/Williem Iskandar Nomor 11 Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat - II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 4 Mei 2018 dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan rumah yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-II pada tanggal 25 Maret 2013, Penggugat dengan Tergugat-II developer perumahan telah melakukan Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan rumah permanen tipe 45/96, yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan Desa Bandar Khilifah Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14, dengan harga Rp. 160.000.000,- (Seratus

enam puluh juta rupiah); (Bukti P - 1);

2. Bahwa Akta Perjanjian jual-beli tanah dan rumah tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat-II sepakat melakukan Pembayaran cicilan secara cash bertahap, dan telah di bayar Penggugat sebanyak 7 (tujuh) kali, jumlah keseluruhan telah diterima Tergugat-II Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah); (Bukti P - 2), dan sisa kekurangan yang belum lunas Rp. 15.000,000,- (Lima belas juta rupiah);
3. Bahwa sisa kekurangannya Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) akan dilunasi sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat-II apabila fasilitas air leding PDAM dan aliran listrik pada bulan Mei 2013 telah selesai dipasang (Vide Pasal I Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 130 Tanggal 25 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-II NOTARIS LAEL HAROFAH,SH,SPN);
4. Bahwa sampai saat ini, fasilitas air leding PDAM tidak dipasang, dan Penggugat telah berkali-kali menegur/mengingatkan Tergugat-II, bahwa pada tanggal 18 November 2015, melalui Mhd. Rinaldi Wr, S.Ag, Ketua Persaudaraan Warga Setia Jadi sekitarnya (PWSJ) menyampaikan somasi (teguran) hukum terhadap Tergugat-II karena seluruh warga yang bertempat tinggal di Perumahan Setia Jadi telah dikecewakan (dibohongi), fasilitas air leding (PDAM) tidak dipasang/diadakan sampai saat ini; (Bukti P - 3);
5. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Nomor 130 Tanggal 25 Maret 2013 Turut Tergugat-II Sah dan berkekuatan

hukum, telah di jalankan Penggugat dengan melakukan pembayaran cicilan cash betahap sebanyak 7 (tujuh) kali kepada Tergugat-II sejumlah Rp. 145.000.000.- (seratus empat puluh lima juta), tidak pernah batal ataupun berakhir maupun tidak bisa dibatalkan sepihak.

6. Bahwa turut Tergugat-II lalai tidak melakukan pengawasan/memegang/mengamankan Sertifikat Hak Milik Tergugat-II Nomor 3322 tanggal 30 Januari 2015, untuk dilakukan pemberitahuan/catatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang, bahwa tanggal 25 Maret 2015 telah dilakukan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, sehingga pengecekan Turut Tergugat-I pada tanggal 20 November 2015 Ke BPN Kabupaten Deli Serdang, mendapat jawaban, bahwa tanah dan rumah tersebut tidak ada terikat sengketa;
7. Bahwa Penggugat sebelumnya, ada memajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tertanggal 13 Juli 2017, dalam Perkara Register No. 115/Pdt.G/2017/PN.LBP, dan gugatan Penggugat tersebut, telah diputus Majelis Hakim pada tanggal 5 April 2018 dengan amarnya : Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard) dengan alasan pertimbangan hukumnya pada halaman 30.

Menimbang, bahwa oleh karena terlihat perbedaan prihal objek perkara, antara surat kuasa dan surat gugatan menimbulkan pertanyaan, manakah yang sebenarnya yang menjadi objek perkara dalam perkara aquo, apakah perumahan Setia Jadi Block B-14 atau perumahan Setia Jadi Block D-14, perbedaan mana menimbulkan ketidakpastian hukum dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa kekeliruan terhadap pembuatan surat kuasa (khusus) yang tidak memenuhi syarat formil maupun syarat materil membuat gugatan yang diajukan menjadi batal atau tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard).

Bahwa Putusan Perkara Reg. Nomor 115/Pdt.G/2017/PN.LBP tersebut diatas, Penggugat maupun para Tergugat tidak mengajukan upaya hukum Banding sehingga Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkract) pada tanggal 24 April 2018.

8. Bahwa pada tanggal 6 Juni 2016 Penggugat mendapat pemberitahuan dari Tergugat-I, bahwa Tergugat-II pada tanggal 20 November 2015 telah menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah, sebagai Hak Tanggungan beserta tanah dan bangunan rumah, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor. 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor. 403/2016 tanggal 1 Februari 2016;
9. Bahwa pemberian hak tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322 Bandar Khalipah, tanah dan bangunan rumah Tergugat-II maka Tergugat-I memberikan fasilitas kredit dan hutang kepada Tergugat-II dengan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15 tanggal 20 November 2015;

10. Bahwa Turut Tergugat-I pada saat membuat Akta Hak Tanggungan tidak meneliti, apakah Tergugat-I telah menjalankan Standart Operasional Prosedur (SOP), sebagai ketentuan syarat untuk dibuat Hak Tanggungan, agar terlebih dahulu dilakukan survey ke lokasi tanah dan rumah, menanyakan kepada Penggugat yang menguasai dan bertempat tinggal di tanah dan rumah (objek terpekara), apakah tanah dan rumah tersebut masih milik Tergugat-II atau Penggugat;
11. Bahwa perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUH Perdata), karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata (objek dan causanya tidak halal), maka segala bentuk Perjanjian Hak Tanggungan yang menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama SAROFAH MATIUS AFUK GIAWA batal demi hukum;
12. Bahwa oleh karena, Akte Hak Tanggungan Tergugat-I dan Tergugat-II Batal Demi Hukum, maka cukup beralasan memerintahkan Tergugat-I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama SAROFA MATIUS AFUK GIAWA kepada Tergugat-II dan menitipkan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dilaksanakan Akte Jual Beli (AJB);
13. Bahwa selanjutnya, untuk keadilan serta kepastian hukum, menghukum Tergugat-II untuk segera menindaklanjuti penyelesaian dengan mengadakan Akte Jual Beli (AJB) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3322/Bandar Khalifah di hadapan Notaris LAEL

HAROFAH, SH.SPN (Turut Tergugat-II) dengan Penggugat, tanah dan bangunan rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14, dengan ketentuan Penggugat berkewajiban melunasi sisa kekurangan Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah);

14. Bahwa karena Gugatan ini telah didasarkan bukti Autentik, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar kiranya dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, *banding* maupun *kasasi*;

15. Bahwa oleh karena putusan ini tidak menjadi hampa karena adanya kekhawatiran Penggugat. Tergugat-I dan Tergugat-II, akan mengalihkan yang menjadi objek dalam perkara *aquo* kelak, maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek perkara tanah dan rumah tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Blok-B 14;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Akta NOTARIS LAEL HAROFAH, SH,SPN (Turut Tergugat-II) No. 130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14.
4. Menyatakan Batal Demi Hukum karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata, Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro No. 15 tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;
5. Menyatakan segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari hak tanggungan, merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II maupun pihak lain adalah Batal Demi Hukum.
6. Memerintahkan Tergugat-I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 3322 tanggal 30-01-2015 kepada Tergugat-II, serta atau menitipkan Sertifikat Hak Milik tersebut ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai diadakan Akte Jual Beli (AJB).
7. Menghukum Tergugat-II agar menindak lanjuti Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah No. 130 tanggal 25-3-2013, dengan

membuat, mengadakan Akta Jual Beli (AJB) kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat-IV, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah).

8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah (objek perkara) ini sah dan berharga.
9. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sekaligus sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memenuhi isi putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan.
10. Menyatakan agar kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit votrbaar bij voorbaad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, *banding* maupun *kasasi*.
11. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II untuk membayar tanggung renteng ongkos yg timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

“Apabila majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)”.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat - I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut di atas, sedangkan Tergugat - II, Turut Tergugat - I, dan Turut Tergugat - II, tidak pernah hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SAID HAMRIZAL ZULFI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 September 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan perbaikan alamat Tergugat II yang semula tertulis bertempat tinggal di Jalan Sakti Lubis / Jalan Bengkel Nomor 5 Kelurahan Siti Rejo I, Kecamatan Medan Amplas, diperbaiki menjadi di Jalan Sakti Lubis / Jalan Bengkel Nomor 5 Kelurahan Siti Rejo I, Kecamatan Medan Kota;

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

A. TENTANG EKSEPSI

1. Tentang Identitas Tergugat II Kabur dan tidak Jelas.

- Bahwa setelah Tergugat I cermati gugatan yang diajukan Penggugat, ternyata menurut hemat Tergugat I Penggugat telah dengan sengaja memberikan identitas tentang alamat dari Tergugat II yang tidak benar dimana didalam gugatan Penggugat tertanggal 4 Mei 2018 pada bahagian identitas Para Pihak, Penggugat telah mengajukan alamat

dari Tergugat II yaitu Jl. Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5,
Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Amplas;

- Bahwa kemudian dengan alamat tersebut Pihak Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan pemanggilan kepada Tergugat II akan tetapi relaas tidak pernah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat II sehingga Tergugat II tidak pernah hadir di Persidangan ;
- Bahwa selanjutnya setelah dilakukan Mediasi tanpa dihadiri oleh Tergugat II oleh karena Relaas tidak pernah sampai kepada Tergugat II, sehingga dinyatakan mediasi gagal, ternyata Penggugat ada mengajukan perbaikan gugatan tertanggal 3 Oktober 2018 dengan merubah domisili dari Tergugat II, yang semula berdomisili kecamatan Medan Amplas sekarang diperbaiki menjadi Kecamatan Medan Kota;
- Bahwa padahal pemanggilan Tergugat II dari awal persidangan hingga pada tahap mediasi adalah berdasarkan kepada alamat yang belum diperbaiki oleh Penggugat dan dengan demikian terdapat fakta dipersidangan bahwa Pemanggilan terhadap Tergugat II tidak sempurna oleh karena terdapat tindakan dari Penggugat yang telah dengan sengaja menyamakan alamat dari Tergugat II;

- Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas secara hukum alamat Tergugat II yang diajukan oleh Penggugat menjadi Kabur dan tidak jelas, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim perkara Aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Tentang Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat

- Bahwa apabila diteliti isi surat gugatan Penggugat tertanggal 4 Mei 2018, tidak tampak adanya hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara a-quo;
- Bahwa Tergugat I hanya ada hubungan hukum dengan Tergugat II yaitu dimana Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa dan Sri Erliany Miraza) selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, berkaitan dengan adanya fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II berkaitan dengan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan;
- Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14, dan hal tersebut adalah internal Penggugat dengan Tergugat II dan Turut

Tergugat II, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara a-quo;

- Bahwa walaupun hak Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dikehendakinya, akan tetapi menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku untuk peradilan-peradilan di Indonesia, syarat untuk menggugat suatu subjek hukum ke Pengadilan harus ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 20 Oktober 1986 No. 2511 K/Sip/1981);
- Bahwa oleh karena Tergugat I dalam perkara a-quo tidak melihat adanya hubungan hukum dengan Penggugat, sementara Penggugat telah menarik Tergugat I selaku pihak berkaitan dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II, maka perbuatan Penggugat dimaksud bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*).

- Bahwa apabila diperhatikan Posita gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II dengan tidak memenuhi maksud Akta Perjanjian No. 130, tertanggal 25 Maret 2013 yang diperbuat dihadapan Lael Harofah, SH., SPN Notaris di Kabupaten Deli Serdang.
- Bahwa akan tetapi adapun Petitum gugatan Penggugat adalah berifat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa dengan demikian tidak relevan antara Posita dan Petitum Gugatan Penggugat, dimana disatu sisi Penggugat menggugat perbuatan wanprestasi akan tetapi disisi lain Penggugat menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Bahwa oleh karena antara Posita dan Petitum gugatan Penggugat tidak saling mendukung antara yang satu dengan yang lainnya dan cenderung bersifat kontradiktif, maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan kabur dan tidak jelas (*obscure libel*), sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat poin 9 Penggugat telah menuntut sebagai berikut: “*Menghukum*

Tergugat – I dan Tergugat – II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sekaligus sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat – I dan Tergugat – II tidak memenuhi isi putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan;”

- Bahwa akan tetapi didalam Posita gugatannya Penggugat tidak ada sedikitpun menguraikan dan menjelaskan tentang dasar dan alasan diajukannya tuntutan sebagaimana Petitum Gugatan Penggugat poin 9 tersebut diatas;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku untuk peradilan-peradilan di Indonesia, hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum, sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum;
- Bahwa oleh karena Petitum Gugatan Penggugat poin 9 tidak didukung oleh Posita maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dimohonkan kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau

setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menyangkal dan tidak mengakui seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bahagian eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam bahagian pokok perkara ini dan untuk itu tidak perlu diulangi kembali;
3. Bahwa Penggugat didalam Gugatannya poin 1 s/d poin 3 pada pokoknya telah mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah dibuat Akte Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 130 tanggal 25 Maret 2013 yang diperbuat dihadapan Turut Tergugat II atas tanah dan bangunan yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 dengan harga jual beli sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);
4. Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan bahwa terhadap harga jual beli sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tersebut Penggugat telah mencicil sebanyak 7

(tujuh) kali yaitu sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah), sedangkan sisa kekurangannya yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) masih belum dilunasi oleh Penggugat;

5. Bahwa dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 tersebut, adalah masih dalam tahap “perjanjian” dan belum dilaksanakan dalam bentuk “Akta Jual Beli” hal mana terbukti dalam perjanjian jual beli tersebut belum terjadi “Pelunasan dan Lavering” atas objek yang dibeli **MASIH BELUM LUNAS**;

6. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II masih belum lunas maka belum dapat dibuat Akta Jual Beli nya dihadapan Pejabat Yang Berwenang untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang, dan juga belum ada penyerahan (levering) terhadap sertifikat tanahnya yaitu SHM No. 3322/Bandar Khalipah dari Tergugat II kepada Penggugat, dan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa);

7. Bahwa dengan demikian tanah dan bangunan objek perkara A-

qu o yaitu tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah masih merupakan kepunyaan dan milik dari Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa);

8. Bahwa benar Penggugat telah pernah mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No. 115/Pdt.G/2017/PN.Lbp yang telah diputus pada tanggal 5 April 2018 dengan amar putusan Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvakelijke verklaard);
9. Bahwa adapun pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim perkara No. 115/Pdt.G/2017/PN.Lbp adalah oleh karena terdapat perbedaan antara Surat Kuasa dan gugatan yang diajukan Penggugat tentang alamat dari objek Perkara yaitu perumahan Setia Jadi Blok B-14 dan Perumahan Setia Jadi Blok D-14;
10. Bahwa selanjutnya, hal yang hampir sama juga terjadi pada perkara Aquo, dimana dalam pencantuman identitas tentang alamat dari Tergugat II yang merupakan pihak yang utama didalam perkara ini disebutkan dan ditulis beralamat di Jalan Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Amplas;
11. Bahwa awal mula gugatan Penggugat mengemukakan alamat dari Tergugat II adalah Jalan Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Amplas, yang

mengakibatkan relaas panggilan terhadap Tergugat II tidak pernah sampai sehingga Tergugat II tidak hadir di persidangan dan tidak mengetahui adanya perkara a quo, dan terakhir Penggugat baru memperbaiki gugatannya dengan mencantumkan alamat yang sebenarnya dari Tergugat II yaitu Jalan Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Kota yaitu setelah perkara ini memasuki tahap pembacaan surat gugatan;

12. Bahwa dengan demikian pencantuman alamat tersebut sangat mempengaruhi kehadiran dan sampai tidaknya Relaas Panggilan sidang yang disampaikan Majelis Hakim Perkara Aquo melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;

13. Bahwa kemudian dapat Tergugat I sampaikan, oleh karena tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah meru pakan kepunyaan dan terdaftar atas nama Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa), maka dengan demikian Tergugat II baik secara yuridis, formil maupun materil masih berhak untuk bertindak atas tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut, termasuk dalam hal menjaminkan, tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, termasuk dalam hal ini juga berhak menjaminkannya kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang telah

diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I;

14. Bahwa Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa) adalah Debitur dari Tergugat I, yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yaitu dalam bentuk Kredit Mikro Panin 2 (KMP2), perjanjian kredit mana telah ditandatangani antara Tergugat II selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Turut Tergugat I);

15. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, Tergugat II telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I salah satunya yaitu berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah, yang merupakan milik dari Tergugat II;

16. Bahwa terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut telah dipasang hak tanggungannya berdasarkan :“Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor : 403/2016 tanggal 1 Pebruari 2016”;

Dimana Tergugat I adalah selaku Pemegang Hak

Tanggungannya.

17. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik

Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut adalah sah milik

Tergugat II, dan juga oleh karena Tergugat II telah memperoleh

fasilitas kredit dan hutang dari Tergugat I, maka dengan

demikian perbuatan Tergugat I yang telah menerima

pembebanan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik

Nomor : 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan untuk

pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah

menurut hukum;

18. Bahwa dengan demikian oleh karena tanah dan bangunan

Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut

adalah sah milik dari Tergugat II, maka Akta Perjanjian Kredit

Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat

dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli

Serdang (i.c. Turut Tergugat I) dan juga Akta Pemberian Hak

Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20

Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong,

S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, yang dilengkapi dengan

Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor :

403/2016 tanggal 1 Pebruari 2016, yang dibuat antara Tergugat

II dengan Tergugat I adalah sah secara hukum dan patutlah

untuk dipertahankan, sehingga dalil gugatan Penggugat

halaman 4 yang meminta dinyatakan batal demi hukum akta-akta tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

19. Bahwa selanjutnya tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan Penggugat poin 11 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I (NOTARIS INGGREIDD SAROINGSONG, SH, Mkn) pada saat membuat akte Hak Tanggungan telah lalai tidak melihat/meneliti, apakah Tergugat-I (PANIN BANK) telah Menjalankan Standart Operasional Prosedur (SOP), sebagai ketentuan syarat untuk dibuat hak tanggungan, misalnya tidak pernah melakukan survei ke lokasi tanah/rumah, menanyakan tentang kebenaran tanah/rumah baik kepada Penggugat (JOSUA HUTAURUK, S.IP) maupun kepada Tetangga, serta kepada kepala lingkungan, pejabat desa maupun kepada security;

20. Bahwa adapun Turut Tergugat I dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, terbukti Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 tersebut telah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 403/2016,

Penerbitan Sertipikat tanggal 1 Pebruari 2016;

21. .Bahwa sedangkan Tergugat I sebelum menerima jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah dari Tergugat II untuk dipasang hak tanggungannya, telah terlebih dahulu melakukan pengecekan-pengecekan baik pengecekan data fisik maupun data yuridis terhadap tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut, dimana Tergugat I telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (cek bersih), dan juga telah melakukan pengecekan ke lokasi jaminan, dan terhadap tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut setelah dilakukan pengecekan ternyata tidak tersangkut perkara atau sengketa apapun sehingga dapat diterima sebagai jaminan kredit oleh Tergugat I;
22. Bahwa lagipula Penggugat tidak tinggal dan tidak menguasai tanah objek perkara, terbukti sesuai dengan alamat Penggugat dalam surat Gugatannya, Penggugat adalah bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 38 c, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Perjuangan, dan bukan tinggal di tanah dan bangunan objek perkara a-quo, sehingga pada waktu dilakukan pengecekan ke lokasi jaminan tidak bertemu dengan Penggugat;
23. Bahwa oleh karena baik dalam pembuatan Akta Perjanjian

Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Tergugat III) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka akta-akta tersebut haruslah untuk dipertahankan dan dalil gugatan Penggugat poin 11 haruslah ditolak untuk seluruhnya;

24. Bahwa kemudian Penggugat dalam dalil Gugatannya poin 12 juga menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata), karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata (Objek dan Causanya tidak halal), maka segala bentuk perjanjian Hak Tanggungan yang menjadikan Sertifikat Hak Milik SHM atas nama Sarofah Matius Afuk Giawa batal demi hukum;

25. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak, karena baik dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Tergugat III) maupun Akta Pemberian Hak

Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan lagi pula yang dimaksud dalam 1320 KUH Perdata adalah syarat sahnya jual beli sedangkan hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II adalah selaku Kreditur dan Debitur dan bukan selaku Penjual dan Pembeli;

26. Bahwa dengan demikian, Pemberian Jaminan dan Pemasangan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Kalifah telah mengacu dan sesuai dengan Pasal 14 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut :

Ayat (1): *“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku”*.

Ayat (2): *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”*.

Ayat (3): *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud*

pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Ayat (4): *“Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”.*

Ayat (5): *“Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan”;*

27. Bahwa oleh karena baik Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Tergugat III) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah telah sah secara hukum karena telah dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan oleh karena Tergugat I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a-quo, serta oleh karena SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah

merupakan milik dan kepunyaan Tergugat II, maka dalil gugatan Penggugat poin 13 yang meminta Tergugat I untuk menyerahkan SHM No. 3322/Bandar Khalipah kepada Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga haruslah ditolak untuk seluruhnya, terkecuali Tergugat II melaksanakan seluruh kewajiban kepada Tergugat I dan untuk pengambilan sertifikat jaminan Penggugat telah mendapat kuasa dari Tergugat II;

28. Bahwa oleh karena pembebanan hak tanggungan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat II Kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum, dimana Tergugat I adalah selaku Pemegang Hak Tanggungannya, maka segala tindakan hukum yang mengikuti atau sebagai akibat dari pembebanan hak tanggungan tersebut harus pula dipandang sah secara hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat poin 5 yang meminta agar dinyatakan segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari akte perjanjian pinjaman hak tanggungan/pinjaman dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II maupun pihak lain adalah batal demi hukum, haruslah ditolak untuk seluruhnya, lagipula petitum poin 5 gugatan Penggugat tersebut tidak didukung oleh posita;

29. Bahwa dengan diterbitkannya hak tanggungan maka telah

memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga dengan demikian terhadap obyek dalam perkara a-quo yaitu tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah yang telah dipasang hak tanggungannya tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) karena undang-undang telah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang hak tanggungan tersebut, dimana Tergugat I adalah selaku pemegang hak tanggungannya;

30. Bahwa hal mana juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No : 394 K/PDT/1984 tanggal 05 Juli 1985, dimana dalam kaedah hukumnya disebutkan bahwa: "*Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag*";

31. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat poin 16 yang meminta agar diletakkan *Coservatoir Beslag* terhdap obyek dalam perkara a-quo yaitu tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah yang telah dipasang hak tanggungan, haruslah ditolak untuk seluruhnya;

32. Bahwa demikian pula dengan permohonan putusan serta merta Penggugat haruslah ditolak, karena persyaratan dalam pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 R.Bg tidak terpenuhi;

33. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan uang paksa (dwangsom) pada petitum gugatan Penggugat poin 9, haruslah ditolak, lagi pula uang paksa (dwangsom) tersebut tidak ada didalilkan oleh Penggugat didalam posita gugtannya, sehingga patutlah untuk dikesampingkan;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim yang terhormat agar Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak mengajukan jawabannya walupun telah dipanggil dengan sah dan patut, oleh karenanya dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dan pemeriksaan perkara dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Penggugat telah mengajukan repliknya tanggal 17 Oktober 2018, sedangkan Tergugat I telah mengajukan Dupliknya tanggal 24 Oktober 2018, yang selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 27 Nopember 2018 yang selengkapnya

sebagaimana terlampir dalam berkas perkara 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

Eksepsi Tergugat I

1. Eksepsi Tentang Identitas Tergugat II Kabur dan tidak Jelas

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mengatakan bahwa Penggugat telah dengan sengaja memberikan identitas tentang alamat dari Tergugat II yang tidak benar dimana didalam gugatan Penggugat tertanggal 4 Mei 2018 pada bahagian identitas Para Pihak, Penggugat telah mengajukan alamat dari Tergugat II yaitu Jalan Sakti Lubis/Jalan Bengkel Nomor 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Amplas. Kemudian dengan alamat tersebut Pihak Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan pemanggilan kepada Tergugat II akan tetapi relaas tidak pernah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat II sehingga Tergugat II tidak pernah hadir di Persidangan, selanjutnya setelah dilakukan Mediasi tanpa dihadiri oleh Tergugat II oleh karena Relaas tidak pernah sampai kepada Tergugat II, sehingga dinyatakan mediasi gagal, ternyata Penggugat ada mengajukan perbaikan gugatan tertanggal 3 Oktober 2018 dengan merubah domisili dari Tergugat II, yang semula berdomisili kecamatan Medan Amplas

sekarang diperbaiki menjadi Kecamatan Medan Kota, padahal pemanggilan Tergugat II dari awal persidangan hingga pada tahap mediasi adalah berdasarkan kepada alamat yang belum diperbaiki oleh Penggugat dan dengan demikian terdapat fakta dipersidangan bahwa Pemanggilan terhadap Tergugat II tidak sempurna oleh karena terdapat tindakan dari Penggugat yang telah dengan sengaja menyamakan alamat dari Tergugat II, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim perkara Aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa perbaikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tanggal 3 Oktober 2018 hanyalah mengenai alamat Tergugat II khususnya mengenai kecamatan yang semula kecamatan Medan Amplas dirubah menjadi Kecamatan Medan Kota, sedangkan mengenai jalan, Nomor dan Kelurahanya tidak ada perubahan yaitu di Jalan Sakti Lubis/Jalan Bengkel Nomor 5, Kelurahan Sitirejo I, dan perubahan gugatan yang demikian dibenarkan oleh hukum acara perdata, apalagi perubahan tersebut sebelum Tergugat mengajukan jawaban maka tidak perlu adanya persetujuan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas panggilan sidang tanggal 10 Agustus 2018 dan tanggal 17 September 2018, Jurusita Pengadilan Negeri Medan telah menjalankan panggilan kepada Tergugat II melalui Kelurahan Sitirejo I karena yang bersangkutan tidak sedang berada dirumah, dimana panggilan yang demikian adalah sah menurut hukum. Dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan sehingga haruslah ditolak;

2. Eksepsi Tentang Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mengatakan bahwa apabila diteliti isi surat gugatan Penggugat tertanggal 4 Mei 2018, tidak tampak adanya hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara a-quo. Tergugat I hanya ada hubungan hukum dengan Tergugat II yaitu dimana Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa dan Sri Erliany Miraza) selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, berkaitan dengan adanya fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II berkaitan dengan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14, dan hal tersebut adalah internal Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara a-quo. Oleh karena Tergugat I dalam perkara a-quo tidak melihat adanya hubungan hukum dengan Penggugat, sementara Penggugat telah menarik Tergugat I selaku pihak berkaitan dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II, maka perbuatan Penggugat dimaksud bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil gugatan Penggugat ternyata Penggugat telah menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, yakni: Tergugat I telah menjadikan

Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah beserta tanah dan bangunan rumah sebagai hak tanggungan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, tanpa melakukan penelitian objek hak tanggungan terlebih dahulu, padahal berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013 Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan jual beli tanah dan bangunan permanen tipe 45/96 yang terletak di dusun XIV/Flamboyan Desa Bandar khalipah, Kecamatan Percut Sei tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal dengan perumahan Setia Jadi Blok B-14, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah tersebut. Sedangkan mengenai apakah hubungan hukum tersebut benar ada atau tidak, dan apakah perbuatan Tergugat I tersebut melawan hukum atau tidak, sudah menyangkut pokok perkara, oleh karenanya eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (obscur libel)

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepinya mengatakan bahwa apabila diperhatikan Posita gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II dengan tidak memenuhi maksud Akta Perjanjian Nomor 130, tertanggal 25 Maret 2013 yang diperbuat dihadapan Lael Harofah, SH., SPN Notaris di Kabupaten Deli Serdang. akan tetapi Petitum gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. sehingga tidak relevan antara Posita dan Petitum

Gugatan Penggugat, dimana disatu sisi Penggugat menggugat perbuatan wanprestasi akan tetapi disisi lain Penggugat menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum.oleh karena antara Posita dan Petitum gugatan Penggugat tidak saling mendukung antara yang satu dengan yang lainnya dan cenderung bersifat kontradiktif, maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan kabur dan tidak jelas (obscure libel), sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil gugatan Penggugat ternyata baik dalam posita maupun dalam petitum materi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yakni mengenai pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan membebani hak tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah, yang sebelumnya telah dilakukan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, oleh karenanya eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mengatakan bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat poin 9 Penggugat telah menuntut “*Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sekaligus sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat – I dan Tergugat – II tidak memenuhi isi putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan*”; akan tetapi didalam Posita gugatannya Penggugat tidak ada sedikitpun menguraikan dan menjelaskan tentang dasar dan alasan

diajukannya tuntutan sebagaimana Petitum Gugatan Penggugat poin 9 tersebut diatas. Oleh karena Petitum Gugatan Penggugat poin 9 tidak didukung oleh Posita maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa walaupun mengenai tuntutan uang paksa yang diminta oleh Penggugat dalam petitum tidak diuraikan dalam posita, tidaklah menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur, karena materi pokok gugatan adalah perbuatan melawan hukum dan sudah diuraikan secara jelas, sedangkan petitum mengenai uang paksa hanyalah petitum tambahan, oleh karena itu eksepsi Tergugat I tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka seluruh eksepsi Tergugat I tidak beralasan sehingga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat karena berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013, Penggugat dengan Tergugat-II developer perumahan telah melakukan Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan rumah permanen tipe 45/96, yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan Desa Bandar Khilifah Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14, dengan harga Rp160.000.000,00 (Seratus enam puluh juta rupiah) dihadapan Turut Tergugat II, dengan cara Pembayaran cicilan secara cash bertahap, dan telah di bayar Penggugat sebanyak 7 (tujuh) kali, jumlah keseluruhan telah diterima

Tergugat-II Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah), dan sisa kekurangan yang belum lunas Rp15.000.000,00 (Lima belas juta rupiah) dan sisanya tersebut akan dilunasi sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat-II apabila fasilitas air leding PDAM dan aliran listrik pada bulan Mei 2013 telah selesai dipasang, namun sampai saat ini, fasilitas air leding PDAM tidak dipasang, dan Penggugat telah berkali-kali menegur/mengingatkan Tergugat-II;

Bahwa turut Tergugat-II lalai tidak melakukan pengawasan/memegang/mengamankan Sertifikat Hak Milik Tergugat-II Nomor 3322 tanggal 30 Januari 2015, untuk dilakukan pemberitahuan/catatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang, bahwa tanggal 25 Maret 2015 telah dilakukan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, sehingga pengecekan Turut Tergugat-I pada tanggal 20 November 2015 Ke BPN Kabupaten Deli Serdang, mendapat jawaban, bahwa tanah dan rumah tersebut tidak ada terikat sengketa, kemudian pada tanggal 6 Juni 2016 Penggugat mendapat pemberitahuan dari Tergugat-I, bahwa Tergugat-II pada tanggal 20 November 2015 telah menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah, sebagai Hak Tanggungan beserta tanah dan bangunan rumah, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor. 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor. 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, dan atas pemberian hak tanggungan tersebut maka Tergugat-I memberikan fasilitas

kredit dan hutang kepada Tergugat-II dengan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15 tanggal 20 November 2015;

Bahwa Turut Tergugat-I pada saat membuat Akta Hak Tanggungan tidak meneliti, apakah Tergugat-I telah menjalankan Standart Operasional Prosedur (SOP), sebagai ketentuan syarat untuk dibuat Hak Tanggungan, agar terlebih dahulu dilakukan survey ke lokasi tanah dan rumah, menanyakan kepada Penggugat yang menguasai dan bertempat tinggal di tanah dan rumah (objek terpekara), apakah tanah dan rumah tersebut masih milik Tergugat-II atau Penggugat, oleh karenanya perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUH Perdata), karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata (objek dan causanya tidak halal), maka segala bentuk Perjanjian Hak Tanggungan yang menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama SAROFAH MATIUS AFUK GIAWA batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya membantah dalil gugatan Penggugat dengan mengatakan bahwaperjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B - 14 tersebut, adalah masih dalam tahap “perjanjian” dan belum dilaksanakan dalam bentuk “Akta Jual Beli” hal mana terbukti dalam perjanjian jual beli tersebut belum terjadi “Pelunasan dan Lavering” sehingga belum dapat dibuat Akta Jual Beli nya dihadapan Pejabat Yang Berwenang untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang, dan juga belum ada penyerahan (levering)

terhadap sertipikat tanahnya yaitu SHM Nomor 3322/Bandar Khalipah dari Tergugat II kepada Penggugat, dan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa). Dengan demikian tanah dan bangunan objek perkara A-quo yaitu tanah dan bangunan SHM Nomor 3322/Bandar Khalipah adalah masih merupakan kepunyaan dan milik dari Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa), dengan demikian Tergugat II baik secara yuridis formil maupun materil masih berhak untuk bertindak atas tanah dan bangunan SHM Nomor 3322/Bandar Khalipah tersebut, termasuk dalam hal ini juga berhak menjaminkannya kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang telah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I. Tergugat II adalah Debitur dari Tergugat I, yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yaitu dalam bentuk Kredit Mikro Panin 2 (KMP2), perjanjian kredit mana telah ditandatangani antara Tergugat II selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Turut Tergugat I) dan sebagai jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, Tergugat II telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I salah satunya yaitu berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah, yang merupakan milik dari Tergugat II dan terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut telah dipasang hak tanggungannya berdasarkan : “Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong,

S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor : 403/2016 tanggal 1 Pebruari 2016”, Dimana Tergugat I adalah selaku Pemegang Hak Tanggungannya. Oleh karena tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut adalah sah milik Tergugat II, dan juga oleh karena Tergugat II telah memperoleh fasilitas kredit dan hutang dari Tergugat I, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah menerima pembebanan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum;

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

Bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 dengan sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah adalah objek Akta perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan objek jaminan utang Tergugat II kepada Tergugat I yang telah diletakkan hak tanggungan atas sertipikat tersebut;

Menimbang, bahwayang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 dengan sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah, yang telah dilakukan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 25

Maret 2013, dijadikan lagi menjadi jaminan utang oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena memasang hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah, yang telah dilakukan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya yang disangkal oleh Tergugat;

1. Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut: Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Akte Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Nomor 130, dibuat oleh Notaris LAEL HAROFAH, S.H., SPN (Turut Tergugat II) tanggal 25 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi pembayaran DP Rumah atas pembelian satu unit rumah di Perumahan Setia Jadi Blok B 14 Jl. Benteng Hilir Ujung tanggal 25 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi cicilan pembayaran pembelian 1

(satu) unit rumah Blok B 14 di Perumahan Setia Jadi, Jl. Benteng Hilir, Bandar Khalifah, tanggal 5 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-3 ;

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Setia Jadi Blok B 14 Jl. Benteng Hilir, Bandar Khalifah tanggal 10 Desember 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinyakwitansi pembayaran cicilan Rumah Blok B 14 di Perumahan Setia Jadi Jl. Benteng Hilir Bandar Khalifah tanggal 6 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi pembayaran cicilan Rumah di Blok B 14 di Perumahan Setia Jadi Jl. Benteng Hilir, Bandar Khalifah tanggal 22 Februari 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi pembayaran cicilan satu unit Rumah Blok B 14 di Perumahan Setia Jadi, Bandar Khalifah tanggal 20 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi pembayaran cicilan pembelian 1 (satu) unit Rumah di Perumahan Setia Jadi Blok B 14, Jl. Benteng Hilir, Bandar Khalifah tanggal 02 September 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Persaudaran Warga Setia Jadi dan Sekitarnya (PWSJ), perihal : somasi/teguran hukum serta lampiran browsur site plan perumahan Setia Jadi, selanjutnya diberi tanda bukti P-9 ;

10. Fotocopy dari fotocopy Site Plan Perumahan Setia Jadi, selanjutnya diberi tanda bukti P-10 ;

11. Photo/Gambar Pemeriksaan Setempat perkara Nomor 115/Pdt.G/2017/PN.Lbp, hari Jumat, tanggal 2 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-11 ;

12. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalifah atas nama Sarofah Matius Afuk Giawa, selanjutnya diberi tanda bukti P- 12 ;

13. Fotocopy sesuai dengan Salinan Putusan Perkara Nomor 115/Pdt.G/2017/PN.Lbp tanggal 5 April 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-13 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Aplikasi Kredit Mikro Panin tanggal 10 Nopember 2015 atas nama Pemohon SM Afuk Giawa, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1 ;

2. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor: 15, tanggal 20 Nopember 2015, yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;

3. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 403 / 2016, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 478/2015, tanggal 20

Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH., PPAT Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3 ;

4. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor: 3322, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Pengecekan Sertifikat HM 03322-Bandar Khalipah tanggal 20 Nopember 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5 ;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Laporan Pemeriksaan Jaminan KMP atas nama Debitur SM Afuk Giawa tanggal Pemeriksaan 13-11-2015, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6 ;
7. Foto copy sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN.Lbp, tanggal 5 April 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7 ;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI adalah berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Melanggar hak subyektif orang lain atau
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
3. Melanggar kaidah tata susila atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian;

Sedangkan menurut ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum,
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku,
3. Adanya kerugian dari korban dan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa P-1 tentang Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013, Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan perjanjian jual beli, dimana dalam perjanjian tersebut Penggugat sebagai pihak kedua menyatakan hendak membeli tanah dan bangunan rumah tempat tinggal permanen Type 45/96 yang terletak di Dusun XVI/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 dari Tergugat II sebagai pihak pertama dengan harga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah), dengan kesepakatan pembayaran secara bertahap, dan apabila pihak kedua (Penggugat) telah membayar lunas pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut maka Tergugat II sebagai pihak pertama akan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pihak kedua Sertipikat Hak Milik atas nama pihak pertama (Tergugat II);

Menimbang, bahwa dengan adanya kata “hendak membeli” dalam bukti P-1 tersebut membuktikan belum terjadinya jual beli antara Penggugat sebagai pihak kedua dengan Tergugat II sebagai pihak pertama. Jika Penggugat telah membayar lunas harga tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II, barulah dilakukan jual

beli dan Tergugat II menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8, Penggugat telah membayar harga tanah dan bangunan secara bertahap sehingga berjumlah Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah), sedangkan sisanya yang belum dibayar oleh Penggugat adalah sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut diatas ternyata Penggugat belum memenuhi seluruh kewajibannya berupa pembayaran harga tanah dan bangunan kepada Tergugat II sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sehingga berpedoman pada bukti P-1 tersebut diatas, Tergugat II belum menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah kepada Penggugat dan sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, dalam bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang

bersangkutan”. Dalam hal yang diserahkan adalah tanah dan bangunan yang telah bersertipikat maka penyerahannya dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan dan oleh Pejabat Pembat Akta Tanah dan itu belum dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut diatas ternyata Penggugat belum membayar lunas harga tanah kepada Tergugat II, oleh karenanya berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 dan 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas maka peralihan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah belum terjadi;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I-2, pada tanggal 20 Nopember 2015 Tergugat I dengan Tergugat II membuat perjanjian kredit mikro Nomor 15 tanggal 20 Nopember 2015, dimana Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Tergugat II dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3004 dan diikuti oleh bukti T.I-3 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 478/2015. Lalu berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 403/2016 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3322;

Menimbang, bahwa karena Penggugat belum membayar seluruh kewajibannya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah masih atas nama Tergugat II dan belum diserahkan kepada Penggugat dengan Akta Jual Beli, maka kepemilikan belum beralih kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah masih belum diserahkan dan belum beralih kepada Penggugat dan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tidak terdaftar/tercatat bahwa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah menjadi objek perjanjian jual beli, maka tindakan Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat yang memasang hak tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan utang Tergugat II kepada Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena unsur adanya perbuatan yang melanggar hukum dan unsur adanya kesalahan dari pelaku tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat II yang menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan utangnya, padahal sebelumnya tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi objek perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, tidaklah dapat ditimpakan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I, karena pada waktu dipasang hak tanggungan terhadap sertipikat tersebut, sertipikat masih atas nama Tergugat II dan berada dalam kekuasaan Tergugat II, dan ketika di klarifikasi ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tidak ada catatan bahwa tanah dan bangunan tersebut menjadi objek jual beli atau menjadi objek sengketa, oleh karena itu pemasangan hak tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sah secara hukum dan Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak melanggar hukum dan tidak melakukan kesalahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa bukti P-9, P-10, P-11 dan P-12 tidak disesuaikan dengan aslinya, sehingga berpedoman pada Pasal 1888 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, bukti- bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-13 adalah Salinan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Lbp tanggal 5 April 2018. Berdasarkan bukti ini bahwa perkara aquo telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan putusan “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”. Karena putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima berarti pokok perkara belum diperiksa, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa tanah dan bangunan objek perkara sudah beralih menjadi milik sah dari Penggugat dan Tergugat-Tergugat serta Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjadikan tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai objek jaminan utang Terggugat II kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti lain yang diajukan TergugatI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berpedoman pada Pasal 181 ayat (1) HIR/192 (1) RBg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR/283 RBg, Pasal 1865 dan 1888, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 44/KMA/SK/III/2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standart Penomoran Perkara Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp2.946.000,00 (dua juta Sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Jum'at, tanggal 7 Desember 2018, oleh kami, TARIMA SARAGIH, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, SARMA SIREGAR, S.H., M.H., dan SABAR SIMBOLON, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PNLbp, tanggal 4 Mei 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 18 Desember 2018

dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, DENI SYAFRIANTO, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat - II, Turut Tergugat - I, dan Turut Tergugat - II;

Hakim-Hakim Anggota,

t.t.d

SARMA SIREGAR, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

t.t.d

TARIMA SARAGIH, S.H., M.Hum.

t.t.d

SABAR SIMBOLON, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

DENI SYAFRIANTO, S.H. M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp30.000,00
2. Biaya ATK Rp 100.000,00
3. Biaya Panggilan Rp2 805.000,00
4. Biaya Materai Rp 6.000,00
5. Biaya Redaksi Rp 5.000,00

Jumlah

Rp2.946.000,00 (dua
juta Sembilan ratus
empat puluh enam ribu

rupiah)

2. Putusan Pengadilan Tinggi Medan 134/Pdt/2019/PT Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Pengadilan Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JOSUA HUTAURUK, S.IP, umur 25 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 38 C, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Perjuangan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Tribrata Hutaauruk, S.H., M.H., 2. Muhammad Faisal Rambey, S.H., dan 3. Ganis Wiriatno, S.H., Para Advokat, berkantor di Jalan Banda Aceh Nomor 35 Medan, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PANIN BANK CABANG SUTOMO, beralamat di Jalan Sutomo Simpang Jalan Veteran Nomor 190/566 Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Bambang S. Maryanto, S.H., M.H., 2. Jepri Pramudi, S.H., dan 3. Rizki Dermawan, S.H., para Advokat, beralamat di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., Nomor 6-A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2018 selanjutnya disebut sebagai Tergugat - I ;
2. SAROFA MATIUS AFUK GIAWA dan SRI ERLIANY MIRAZA, (Suami Istri) Developer Perumahan, beralamat Jalan Sakti Lubis / Jalan Bengkel

Nomor 5, Kelurahan Siti Rejo I, Kecamatan Medan Kota, selanjutnya disebut sebagai Tergugat - II ;

3. NOTARIS INGGREIDD SAROINGGSONG, S.H., M.Kn.,beralamat di Jalan Cokro Aminoto Nomor 7 Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat - I ;

4. NOTARIS LAEL HAROFAH, S.H., SPN.,beralamat di Jalan Pancing/Williem Iskandar Nomor 11 Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat - II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN tanggal 26 Maret 2019 dan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN tanggal 3 Juli 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN tanggal 26 Maret 2019 tentang Penunjukan PaniteraPengganti;

Berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 4 Mei 2018 dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan rumah

yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-II pada tanggal 25 Maret 2013, Penggugat dengan Tergugat-II developer perumahan telah melakukan Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan rumah permanen tipe 45/96, yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan Desa Bandar Khilifah Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14, dengan harga Rp. 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah); (Bukti P - 1);

2. Bahwa Akta Perjanjian jual-beli tanah dan rumah tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat-II sepakat melakukan Pembayaran cicilan secara cash bertahap, dan telah di bayar Penggugat sebanyak 7 (tujuh) kali, jumlah keseluruhan telah diterima Tergugat-II Rp. 145.000.000,-(seratus empat puluh lima juta rupiah); (Bukti P - 2), dan sisa kekurangan yang belum lunas Rp. 15.000,000,- (Lima belas juta rupiah);
3. Bahwa sisa kekurangannya Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) akan dilunasi sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat-II apabila fasilitas air leding PDAM dan aliran listrik pada bulan Mei 2013 telah selesai dipasang (Vide Pasal I Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 130 Tanggal 25 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-II NOTARIS LAEL HAROFAH,SH,SPN);
4. Bahwa sampai saat ini, fasilitas air leding PDAM tidak dipasang, dan Penggugat telah berkali-kali menegur/mengingatkan Tergugat-II, bahwa pada tanggal 18 November 2015, melalui Mhd. Rinaldi Wr, S.Ag, Ketua Persaudaraan Warga Setia Jadi sekitarnya (PWSJ) menyampaikan somasi

(teguran) hukum terhadap Tergugat-II karena seluruh warga yang bertempat tinggal di Perumahan Setia Jadi telah dikecewakan (dibohongi), fasilitas air leding (PDAM) tidak dipasang/diadakan sampai saat ini; (Bukti P - 3);

5. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Nomor 130 Tanggal 25 Maret 2013 Turut Tergugat-II Sah dan berkekuatan hukum, telah di jalankan Penggugat dengan melakukan pembayaran cicilan cash bertahap sebanyak 7 (tujuh) kali kepada Tergugat-II sejumlah Rp. 145.000.000.- (seratus empat puluh lima juta), tidak pernah batal ataupun berakhir maupun tidak bisa dibatalkan sepihak.
6. Bahwa turut Tergugat-II lalai tidak melakukan pengawasan/memegang/mengamankan Sertifikat Hak Milik Tergugat-II Nomor 3322 tanggal 30 Januari 2015, untuk dilakukan pemberitahuan/catatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang, bahwa tanggal 25 Maret 2015 telah dilakukan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, sehingga pengecekan Turut Tergugat-I pada tanggal 20 November 2015 Ke BPN Kabupaten Deli Serdang, mendapat jawaban, bahwa tanah dan rumah tersebut tidak ada terikat sengketa;
7. Bahwa Penggugat sebelumnya, ada memajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tertanggal 13 Juli 2017, dalam Perkara Register No. 115/Pdt.G/2017/PN.LBP, dan gugatan Penggugat tersebut, telah diputus Majelis Hakim pada tanggal 5 April 2018 dengan amarnya; Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*)

dengan alasan pertimbangan hukumnya pada halaman 30.

Menimbang, bahwa oleh karena terlihat perbedaan prihal objek perkara, antara surat kuasa dan surat gugatan menimbulkan pertanyaan, manakah yang sebenarnya yang menjadi objek perkara dalam perkara aquo, apakah perumahan Setia Jadi Block B-14 atau perumahan Setia Jadi Block D-14, perbedaan mana menimbulkan ketidakpastian hukum dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa kekeliruan terhadap pembuatan surat kuasa (khusus) yang tidak memenuhi syarat formil maupun syarat materil membuat gugatan yang diajukan menjadi batal atau tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard).

8. Bahwa Putusan Perkara Reg. Nomor 115/Pdt.G/2017/PN.LBP tersebut diatas, Penggugat maupun para Tergugat tidak mengajukan upaya hukum Banding sehingga Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkract) pada tanggal 24 April 2018.
9. Bahwa pada tanggal 6 Juni 2016 Penggugat mendapat pemberitahuan dari Tergugat-I, bahwa Tergugat-II pada tanggal 20 November 2015 telah menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah, sebagai Hak Tanggungan beserta tanah dan bangunan rumah, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor. 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak

Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor. 403/2016 tanggal 1 Februari 2016;

10. Bahwa pemberian hak tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322 Bandar Khalipah, tanah dan bangunan rumah Tergugat-II maka Tergugat-I memberikan fasilitas kredit dan hutang kepada Tergugat-II dengan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15 tanggal 20 November 2015;
11. Bahwa Turut Tergugat-I pada saat membuat Akta Hak Tanggungan tidak meneliti, apakah Tergugat-I telah menjalankan Standart Operasional Prosedur (SOP), sebagai ketentuan syarat untuk dibuat Hak Tanggungan, agar terlebih dahulu dilakukan survey ke lokasi tanah dan rumah, menanyakan kepada Penggugat yang menguasai dan bertempat tinggal di tanah dan rumah (objek terpekara), apakah tanah dan rumah tersebut masih milik Tergugat-II atau Penggugat;
12. Bahwa perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUH Perdata), karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata (objek dan causanya tidak halal), maka segala bentuk Perjanjian Hak Tanggungan yang menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama SAROFAH MATIUS AFUK GIAWA batal demi hukum;
13. Bahwa oleh karena, Akte Hak Tanggungan Tergugat-I dan Tergugat-II Batal Demi Hukum, maka cukup beralasan memerintahkan Tergugat-I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama SAROFA MATIUS AFUK GIAWA kepada Tergugat-II dan menitipkan Sertifikat Hak Milik (SHM)

tersebut di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dilaksanakan Akte Jual Beli (AJB);

14. Bahwa selanjutnya, untuk keadilan serta kepastian hukum, menghukum Tergugat-II untuk segera menindaklanjuti penyelesaian dengan mengadakan Akte Jual Beli (AJB) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3322/Bandar Khalifah di hadapan Notaris LAEL HAROFAH, SH.SPN (Turut Tergugat-II) dengan Penggugat, tanah dan bangunan rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14, dengan ketentuan Penggugat berkewajiban melunasi sisa kekurangan Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah);
15. Bahwa karena Gugatan ini telah didasarkan bukti Autentik, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar kiranya dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit votrbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
16. Bahwa oleh karena putusan ini tidak menjadi hampa karena adanya kekhawatiran Penggugat. Tergugat-I dan Tergugat-II, akan mengalihkan yang menjadi objek dalam perkara aquo kelak, maka berdasarkan kewewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek perkara tanah dan rumah tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Blok- B 14;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Akta NOTARIS LAEL HAROFAH, SH,SPN (Turut Tergugat-II) No. 130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14.
4. Menyatakan Batal Demi Hukum karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata, Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro No. 15 tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;
5. Menyatakan segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari hak tanggungan, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II maupun pihak lain adalah Batal Demi Hukum.

6. Memerintahkan Tergugat-I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 3322 tanggal 30-01-2015 kepada Tergugat-II, serta atau menitipkan Sertifikat Hak Milik tersebut ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai diadakan Akte Jual Beli (AJB).
7. Menghukum Tergugat-II agar menindak lanjuti Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah No. 130 tanggal 25-3-2013, dengan membuat, mengadakan Akta Jual Beli (AJB) kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat-IV, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah).
8. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan rumah (objek perkara) ini sah dan berharga.
9. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sekaligus sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memenuhi isi putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan.
10. Menyatakan agar kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit votrbaar bij voorbaad*) meskipun ada upaya hokum verzet, banding maupun kasasi.
11. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat- II untuk membayar tanggung renteng ongkos yg timbul dalam perkara ini.

Subsider

“Apabila majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat

lain dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)”.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Tentang Eksepsi

1. Tentang Identitas Tergugat II Kabur dan tidak Jelas.

- Bahwa setelah Tergugat I cermati gugatan yang diajukan Penggugat, ternyata menurut hemat Tergugat I Penggugat telah dengan sengaja memberikan identitas tentang alamat dari Tergugat II yang tidak benar dimana didalam gugatan Penggugat tertanggal 4 Mei 2018 pada bahagian identitas Para Pihak, Penggugat telah mengajukan alamat dari Tergugat II yaitu Jl. Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Amplas;
- Bahwa kemudian dengan alamat tersebut Pihak Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan pemanggilan kepada Tergugat II akan tetapi relaas tidak pernah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat II sehingga Tergugat II tidak pernah hadir di Persidangan;
- Bahwa selanjutnya setelah dilakukan Mediasi tanpa dihadiri oleh Tergugat II oleh karena Relaas tidak pernah sampai kepada Tergugat II, sehingga dinyatakan mediasi

gagal, ternyata Penggugat ada mengajukan perbaikan gugatan tertanggal 3 Oktober 2018 dengan merubah domisili dari Tergugat II, yang semula berdomisili kecamatan Medan Amplas sekarang diperbaiki menjadi Kecamatan Medan Kota;

- Bahwa padahal pemanggilan Tergugat II dari awal persidangan hingga pada tahap mediasi adalah berdasarkan kepada alamat yang belum diperbaiki oleh Penggugat dan dengan demikian terdapat fakta dipersidangan bahwa Pemanggilan terhadap Tergugat II tidak sempurna oleh karena terdapat tindakan dari Penggugat yang telah dengan sengaja menyamakan alamat dari Tergugat II;
- Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas secara hukum alamat Tergugat II yang diajukan oleh Penggugat menjadi Kabur dan tidak jelas, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim perkara Aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Tentang Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat

- Bahwa apabila diteliti isi surat gugatan Penggugat tertanggal 4 Mei 2018, tidak tampak adanya hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara a-quo;

- Bahwa Tergugat I hanya ada hubungan hukum dengan Tergugat II yaitu dimana Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa dan Sri Erliany Miraza) selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, berkaitan dengan adanya fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II berkaitan dengan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan;
- Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14, dan hal tersebut adalah internal Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara a-quo;
- Bahwa walaupun hak Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dikehendakinya, akan tetapi menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku untuk peradilan-peradilan di Indonesia, syarat untuk menggugat suatu subjek hukum ke Pengadilan harus ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 7 Juli 1971 No. 294

K/Sip/1971 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 20 Oktober 1986 No. 2511 K/Sip/1981);

- Bahwa oleh karena Tergugat I dalam perkara a-quo tidak melihat adanya hubungan hukum dengan Penggugat, sementara Penggugat telah menarik Tergugat I selaku pihak berkaitan dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II, maka perbuatan Penggugat dimaksud bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*).

- Bahwa apabila diperhatikan Posita gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II dengan tidak memenuhi maksud Akta Perjanjian No. 130, tertanggal 25 Maret 2013 yang diperbuat dihadapan Lael Harofah, SH., SPN Notaris di Kabupaten Deli Serdang.
- Bahwa akan tetapi adapun Petitum gugatan Penggugat adalah berifat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa dengan demikian tidak relevan antara Posita dan

Petitum Gugatan Penggugat, dimana disatu sisi Penggugat menggugat perbuatan wanprestasi akan tetapi disisi lain Penggugat menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa oleh karena antara Posita dan Petitum gugatan Penggugat tidak saling mendukung antara yang satu dengan yang lainnya dan cenderung bersifat kontradiktif, maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan kabur dan tidak jelas (*obscure libel*), sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat poin 9 Penggugat telah menuntut sebagai berikut: *“Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sekaligus sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat – I dan Tergugat – II tidak memenuhi isi putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan;*
- Bahwa akan tetapi didalam Posita gugatannya Penggugat tidak ada sedikitpun menguraikan dan menjelaskan tentang dasar dan alasan diajukannya tuntutan sebagaimana Petitum Gugatan Penggugat poin 9 tersebut diatas;

- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku untuk peradilan-peradilan di Indonesia, hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum, sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum;
- Bahwa oleh karena Petitum Gugatan Penggugat poin 9 tidak didukung oleh Posita maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dimohonkan kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menyangkal dan tidak mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bahagian eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam bahagian pokok perkara ini dan untuk itu tidak perlu diulangi kembali;

3. Bahwa Penggugat didalam Gugatannya poin 1 s/d poin 3 pada pokoknya telah mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah dibuat Akte Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 130 tanggal 25 Maret 2013 yang diperbuat dihadapan Turut Tergugat II atas tanah dan bangunan yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 dengan harga jual beli sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);
4. Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan bahwa terhadap harga jual beli sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tersebut Penggugat telah mencicil sebanyak 7 (tujuh) kali yaitu sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah), sedangkan sisa kekurangannya yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) masih belum dilunasi oleh Penggugat;
5. Bahwa dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan terletak di Dusun XIV/Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 tersebut, adalah masih dalam tahap “perjanjian” dan belum dilaksanakan dalam bentuk “Akta Jual Beli” hal mana terbukti dalam perjanjian jual beli tersebut belum terjadi “Pelunasan dan Lavering” atas objek yang dibeli MASIH

BELUM LUNAS;

6. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II masih belum lunas maka belum dapat dibuat Akta Jual Beli nya dihadapan Pejabat Yang Berwenang untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang, dan juga belum ada penyerahan (levering) terhadap sertipikat tanahnya yaitu SHM No. 3322/Bandar Khalipah dari Tergugat II kepada Penggugat, dan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa);
7. Bahwa dengan demikian tanah dan bangunan objek perkara A-quo yaitu tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah masih merupakan kepunyaan dan milik dari Tergugat II (i.c. Sarofa Matius AfukGiawa);
8. Bahwa benar Penggugat telah pernah mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No. 115/Pdt.G/2017/PN.Lbp yang telah diputus pada tanggal 5 April 2018 dengan amar putusan Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijke verklaard*);
9. Bahwa adapun pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim perkara No. 115/Pdt.G/2017/PN.Lbp adalah oleh karena terdapat perbedaan antara Surat Kuasa dan gugatan yang diajukan Penggugat tentang alamat dari objek Perkara yaitu perumahan Setia Jadi Blok B-14 dan Perumahan Setia Jadi Blok D-14;

10. Bahwa selanjutnya, hal yang hampir sama juga terjadi pada perkara Aquo, dimana dalam pencantuman identitas tentang alamat dari Tergugat II yang merupakan pihak yang utama didalam perkara ini disebutkan dan ditulis beralamat di Jalan Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Amplas;
11. Bahwa awal mula gugatan Penggugat mengemukakan alamat dari Tergugat II adalah Jalan Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Amplas, yang mengakibatkan relaas panggilan terhadap Tergugat II tidak pernah sampai sehingga Tergugat II tidak hadir di persidangan dan tidak mengetahui adanya perkara a quo, dan terakhir Penggugat baru memperbaiki gugatannya dengan mencantumkan alamat yang sebenarnya dari Tergugat II yaitu Jalan Sakti Lubis/Jl. Bengkel No. 5, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Kota yaitu setelah perkara ini memasuki tahap pembacaan surat gugatan;
12. Bahwa dengan demikian pencantuman alamat tersebut sangat mempengaruhi kehadiran dan sampai tidaknya Relaas Panggilan sidang yang disampaikan Majelis Hakim Perkara Aquo melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
13. Bahwa kemudian dapat Tergugat I sampaikan, oleh karena tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah merupakan kepunyaan dan terdaftar atas nama Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa), maka dengan demikian Tergugat II baik secara

- yuridis, formil maupun materil masih berhak untuk bertindak atas tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut, termasuk dalam hal menjaminkan, tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, termasuk dalam hal ini juga berhak menjaminkannya kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang telah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I;
14. Bahwa Tergugat II (i.c. Sarofa Matius Afuk Giawa) adalah Debitur dari Tergugat I, yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yaitu dalam bentuk Kredit Mikro Panin 2 (KMP2), perjanjian kredit mana telah ditandatangani antara Tergugat II selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Turut Tergugat I);
15. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, Tergugat II telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I salah satunya yaitu berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah, yang merupakan milik dari Tergugat II;
16. Bahwa terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut telah dipasang hak tanggungannya berdasarkan : “Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli

Serdang, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor : 403/2016 tanggal 1 Pebruari 2016”;
Dimana Tergugat I adalah selaku Pemegang Hak Tanggungannya.

17. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut adalah sah milik Tergugat II, dan juga oleh karena Tergugat II telah memperoleh fasilitas kredit dan hutang dari Tergugat I, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah menerima pembebanan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum;

18. Bahwa dengan demikian oleh karena tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah tersebut adalah sah milik dari Tergugat II, maka Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Turut Tergugat I) dan juga Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor : 403/2016 tanggal 1 Pebruari 2016, yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah secara hukum dan patutlah untuk dipertahankan,

sehingga dalil gugatan Penggugat halaman 4 yang meminta dinyatakan batal demi hukum akta-akta tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

19. Bahwa selanjutnya tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan Penggugat poin 11 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I (NOTARIS INGGREIDD SAROINGSONG, SH, Mkn) pada saat membuat akte Hak Tanggungan telah lalai tidak melihat/meneliti, apakah Tergugat-I (PANIN BANK) telah Menjalankan Standart Operasional Prosedur (SOP), sebagai ketentuan syarat untuk dibuat hak tanggungan, misalnya tidak pernah melakukan survei ke lokasi tanah/rumah, menanyakan tentang kebenaran tanah/rumah baik kepada Penggugat (JOSUA HUTAURUK, S.IP) maupun kepada Tetangga, serta kepada kepala lingkungan, pejabat desa maupun kepada security;

20. Bahwa adapun Turut Tergugat I dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, terbukti Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 tersebut telah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 403/2016, Penerbitan Sertipikat tanggal 1

Pebruari 2016;

21. Bahwa sedangkan Tergugat I sebelum menerima jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah dari Tergugat II untuk dipasang hak tanggungannya, telah terlebih dahulu melakukan pengecekan-pengecekan baik pengecekan data fisik maupun data yuridis terhadap tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut, dimana Tergugat I telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (cek bersih), dan juga telah melakukan pengecekan ke lokasi jaminan, dan terhadap tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah tersebut setelah dilakukan pengecekan ternyata tidak tersangkut perkara atau sengketa apapun sehingga dapat diterima sebagai jaminan kredit oleh Tergugat I;
22. Bahwa lagipula Penggugat tidak tinggal dan tidak menguasai tanah objek perkara, terbukti sesuai dengan alamat Penggugat dalam surat Gugatannya, Penggugat adalah bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 38 c, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Perjuangan, dan bukan tinggal di tanah dan bangunan objek perkara a- quo, sehingga pada waktu dilakukan pengecekan ke lokasi jaminan tidak bertemu dengan Penggugat;
23. Bahwa oleh karena baik dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang

(i.c. Tergugat III) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka akta-akta tersebut haruslah untuk dipertahankan dan dalil gugatan Penggugat poin 11 haruslah ditolak untuk seluruhnya;

24. Bahwa kemudian Penggugat dalam dalil Gugatannya poin 12 juga menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata), karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata (Objek dan Causanya tidak halal), maka segala bentuk perjanjian Hak Tanggungan yang menjadikan Sertifikat Hak Millik SHM atas nama Sarofah Matius Afuk Giawa batal demi hokum;

25. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak, karena baik dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Tergugat III) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah

adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan lagi pula yang dimaksud dalam 1320 KUH Perdata adalah syarat sahnya jual beli sedangkan hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II adalah selaku Kreditur dan Debitur dan bukan selaku Penjual dan Pembeli;

26. Bahwa dengan demikian, Pemberian Jaminan dan Pemasangan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Kalifah telah mengacu dan sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut :

Ayat (1): *“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku”*.

Ayat (2): *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”*.

Ayat (3): *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”*.

Ayat (4): *“Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan*

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”.

Ayat (5): “Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan”;

27. Bahwa oleh karena baik Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor : 15 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang (i.c. Tergugat III) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 478/2015 tanggal 20 Nopember 2015 yang diperbuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., PPAT Kabupaten Deli Serdang, atas jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah telah sah secara hukum karena telah dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan oleh karena Tergugat I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a-quo, serta oleh karena SHM No. 3322/Bandar Khalipah adalah merupakan milik dan kepunyaan Tergugat II, maka dalil gugatan Penggugat poin 13 yang meminta Tergugat I untuk menyerahkan SHM No. 3322/Bandar Khalipah kepada Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga haruslah ditolak untuk seluruhnya, terkecuali Tergugat II melaksanakan seluruh kewajiban kepada Tergugat I dan untuk pengambilan sertifikat jaminan Penggugat telah mendapat kuasa dari Tergugat II;

28. Bahwa oleh karena pembebanan hak tanggungan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat II Kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum, dimana Tergugat I adalah selaku Pemegang Hak Tanggungannya, maka segala tindakan hukum yang mengikuti atau sebagai akibat dari pembebanan hak tanggungan tersebut harus pula dipandang sah secara hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat poin 5 yang meminta agar dinyatakan segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari akte perjanjian pinjaman hak tanggungan/pinjaman dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II maupun pihak lain adalah batal demi hukum, haruslah ditolak untuk seluruhnya, lagipula petitum poin 5 gugatan Penggugat tersebut tidak didukung oleh posita;

29. Bahwa dengan diterbitkannya hak tanggungan maka telah memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga dengan demikian terhadap obyek dalam perkara a-quo yaitu tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah yang telah dipasang hak tanggungannya tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) karena undang-undang telah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang hak tanggungan

tersebut, dimana Tergugat I adalah selaku pemegang hak tanggungannya;

30. Bahwa hal mana juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No : 394 K/PDT/1984 tanggal 05 Juli 1985, dimana dalam kaedah hukumnya disebutkan bahwa : *“Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag”*;

31. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat poin 16 yang meminta agar diletakkan *Coservatoir Beslag* terhadap obyek dalam perkara a-quo yaitu tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3322/Bandar Khalipah yang telah dipasang hak tanggungan, haruslah ditolak untuk seluruhnya;

32. Bahwa demikian pula dengan permohonan putusan serta merta Penggugat haruslah ditolak, karena persyaratan dalam pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 R.Bg tidak terpenuhi;

33. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan uang paksa (dwangsom) pada petitum gugatan Penggugat poin 9, haruslah ditolak, lagi pula uang paksa (dwangsom) tersebut tidak ada didalilkan oleh Penggugat didalam posita gugtannya, sehingga patutlah untuk dikesampingkan;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim yang terhormat agar Menolak Gugatan

Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penguat tersebut Pengadilan Negeri Lubukpakam telah menjatuhkan putusan Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 18 Desember 2018 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penguat seluruhnya;
2. Menghukum Penguat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp2.946.000,00 (dua juta Sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp Akta No. 48/2018 tanggal 20 Desember 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubukpakam yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penguat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubukpakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 18 Desember 2018 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 9 Januari 2019, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 22 Januari 2019, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 31 Desember 2018 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 31 Desember 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penguat mengajukan memori banding tanggal 18 Januari

2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubukpakam tanggal 18 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 9 Februari 2019, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 11 Februari 2019, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 25 Januari 2018 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 25 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Lubukpakam dengan Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 28 Januari 2019, Terbanding I semula Tergugat I tanggal 30 Januari 2019, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 22 Januari 2019, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 31 Desember 2018 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 31 Desember 2018, untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebelum dikirim dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung setelah pemberitahuan ini diterima;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum halaman 30, dalam Putusan

mengatakan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai dasar dari putusan dalam perkara ini, akan tetapi tidak jelas/kabur oleh karena tidak menyebutkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor dan tahun berapa.?

2. Bahwa Yurisprudensi semacam ini, yang di buat jadi pertimbangan hukum dalam putusan ini menjadi sesat, untuk itu Yurisprudensi ini patut untuk di kesampingkan.
3. Bahwa menurut Hirarkis jenjang Peraturan Perundang-undangan, apabila ada undang-undang mengatur dalam perkara ini, maka Yurisprudensi tidak boleh digunakan;
4. Bahwa dalam perkara ini jelas dan terbukti Terbanding I, Terbanding II telah melakukan perbuatan terlarang sebagai mana diatur dalam pasal 1335 jo 1337 KUH Perdata, yang akibat dari perbuatan terlarang tersebut, maka perjanjian yang dilakukan Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tidak mempunyai kekuatan dan bertentangan dengan undang-undang Pasal 1320 jo pasal 1365 KUH Perdata (perbuatan melawan hukum);
5. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan/Rumah yang dilakukan Pembanding dan Terbanding II dihadapan Turut Terbanding II Notaris LAEL AROFAH SH, SPN sah dan berkekuatan hukum, karena memenuhi syarat/ ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata, karena menurut ketentuan Pasal 1320 ada 4 (empat) syarat :
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu pokok persoalan tertentu;
 - d. Suatu sebab yang tidak terlarang.
- Syarat No. 4 (empat) ini telah dilanggar, oleh karena jauh sebelumnya Akta Perjanjian Jual Beli Tanah/ Bangunan (obyek perkara) No.130 tanggal 25 Maret 2013 telah dilakukan pengikatan, serta pengikatan tersebut telah dijalankan dengan melakukan pembayaran secara cash bertahap Bukti P-1 sampai P-8, dan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan/Rumah ini tidak pernah dibatalkan maupun batal, dan tidak boleh dibatalkan sepihak.
 - Selanjutnya Pasal 1338 KUH Perdata “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan tertentu oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan etika baik.
 - Terbanding II tidak menunjukkan etika baik di dalam melaksanakan/ melakukan Pasal 1338 KUH Perdata ini, oleh karena obyek sengketa Tanah dan Bangunan/Rumah yang telah terikat dengan adanya Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Maret 2013 yang dilakukan/dibuat oleh Turut Terbanding II, yang menjadi akar permasalahan berselang jangka waktu 2 (dua) tahun kemudian, secara diam-diam Terbanding I dan Terbanding II telah melakukan/membuat Akta Perjanjian Kredit

Mikro No.15, menjadikan Sertipikat Hak Milik No. 3322 tanggal 30 Januari 2015 menjadi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Mikro tersebut dihadapan Turut Terbanding I. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 403/2016, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.478/2015 tanggal 20 November 2015 yang diperbuat dihadapan INGGRID SAROINGGSONG, SH PPAT Kab. Deli Serdang (Turut Terbanding I) Kwitansi Pengecekan Sertifikat Hak Milik No. 3322 Bandar Khalipah tanggal 20 November 2015 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang. Laporan Pemeriksaan KMP atas nama Debitur SM.AFUK GIAWA (Terbanding II) tanggal pemeriksaan 13 November 2015, menjadikan Tanah dan Bangunan/Rumah (obyek perkara) menjadi Hak Tanggungan Pinjaman Kredit di PANIN BANK (Terbanding I).

6. Bahwa Terbanding II tidak dibenarkan melakukan pengikatan/ perjanjian yang kedua kali dengan Terbanding I, karena Perjanjian dilakukan Pembanding dengan Terbanding II tidak pernah dibatalkan/berakhir, maupun tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Untuk itu Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Pembanding dan Terbanding II mengikat keduaabelah pihak serta sah menurut hukum;
7. Bahwa amar pertimbangan hukum halaman 31 alinea 2 benar adanya kata hendak membeli, dan juga berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-8 belum membayar/melunasi sisa Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Akan tetapi tidak melihat dan mempertimbangkan Pasal 1 Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No.130 tanggal 23 Maret 2013 akan dilunasi sisa kekurangan Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) disepakati Pembanding dengan Terbanding II apabila fasilitas air leding PDAM dan aliran listrik telah selesai dipasang, ternyata sampai saat ini air leding belum dipasang;

8. Bahwa amar pertimbangan hukum pada halaman 32 alinea 1 dan 2 mengatakan karena pembayaran pembanding belum lunas, maka penyerahan Akta Jual Beli belum dilaksanakan dihadapan dan dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akan tetapi sejak dilakukan/dibuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 130 tanggal 25 Maret 2013 Pembanding sampai saat ini menguasai/mendiami Tanah dan Bangunan/Rumah (obyek sengketa);
9. Bahwa amar pertimbangan hukum dalam perkara ini, hanya mengemukakan tentang kepemilikan yang berhak atas Tanah dan Bangunan/Rumah (obyek sengketa) Sertifikat Hak Milik No.3322 Bandar Khalifah atas nama Terbanding II, akan tetapi tidak ada menyebutkan Tanah dan Bangunan/Rumah (obyek sengketa) yang dijadikan Hak Tanggungan oleh Terbanding I masih dalam penguasaan Pembanding dan atau tidak dikuasai Terbanding II, serta Hak Tanggungan Kredit yang dibuat tidak pernah dilakukan penyerahan (Levering) atas obyek sengketa milik Terbanding II kepada Terbanding I;
10. Bahwa pertimbangan hukum dalam perkara ini pada halaman 33 alinea 2

mengatakan Terbanding I dan Turut Terbanding II tidak melanggar hukum karena tidak ada catatan bahwa tentang obyek sengketa Tanah dan Bangunan/Rumah tersebut, secara administrasi di Badan Pertanahan Nasional di Deli Serdang, yang dimaksud Pembanding, Turut Terbanding I didalam melakukan/menjalankan pekerjaan sebelum membuat Hak Tanggungan Kredit Terbanding II tidak melakukan Standar Operasional Prosedur (SOP) yaitu dengan melakukan penelitian ke lapangan (obyek sengketa Tanah dan Bangunan/Rumah tersebut). Selanjutnya Turut Terbanding I selama persidangan tidak pernah hadir, oleh sebab itu keterangan dalam pertimbangan hukum perkara ini, tidak pernah didengar sehingga sepatutnya keterangan demikian tidak dapat dijadikan pertimbangan, karena keterangan tersebut tidak dapat pertanggungjawabkan kebenarannya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, patut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dapat menerima permohonan Banding dan Memori Banding Pembanding dan cukup alasan menurut hukum dan berdasar membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam serta mengadili sendiri dengan mengabulkan Gugatan Pembanding untuk seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas cukup berdasar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk membatalkan Putusan Judex Factie dan mengadili sendiri dengan mengabulkan Gugatan Pembanding dengan amar sebagai berikut :

- Menerima Permohonan banding Pembanding.

- Menerima dalil-dalil Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 97/Pdt.G/2018 PN.LBP tanggal 18 Desember 2018

Dan Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Akta NOTARIS LAEL HAROFAH, SH,SPN (Turut Tergugat-II) No.130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia jadi Blok-B14.
4. Menyatakan Batal Demi Hukum karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.403/2016 tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro No.15 tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matus Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;
5. Menyatakan segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari Hak Tanggungan, merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II maupun pihak lain adalah Batal

Demi Hukum;

6. Memerintahkan Tergugat-I agar menyerahkan Sertifikat hak Milik No.3322 tanggal 30-01-2015 kepada Tergugat-II, serta atau menitipkan Sertifikat Hak Milik tersebut ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai diadakan Akte Jual Beli (AJB);
7. Menghukum Tergugat-II agar menindaklanjuti Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan Bangunan Rumah No.130 tanggal 25-3-2013, dengan membuat, mengadakan Akta Jual Beli (AJB) kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat-IV, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
8. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan (obyek perkara) ini sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sekaligus sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memenuhi isi Putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan;
10. Menyatakan agar kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit votbaar bij voorbaad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat- II untuk membayar tanggung renteng ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Subsider

Apabila Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan benar mohon Putusan yang seadil- adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir dan salinan putusan Pengadilan Negeri Lubukpakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 18 Desember 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum tentang perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat telah dilakukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, pada pokoknya menyatakan oleh karena Pembanding semula Penggugat belum membayar lunas harga tanah kepada Terbanding II semula Tergugat II maka peralihan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah belum terjadi, sehingga kepemilikan belum beralih kepada Pembanding semula Penggugat. Dengan demikian maka di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tidak terdaftar/tercatat bahwa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah menjadi objek perjanjian jual beli, sehingga

tindakan Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat yang memasang hak tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan utang Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding I semula Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata karena unsur adanya perbuatan yang melanggar hukum dan unsur adanya kesalahan dari pelaku tidak terpenuhi, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berdasarkan bukti P-1, setelah Pembanding semula Penggugat membayar lunas sisa pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut, maka Terbanding II semula Tergugat II akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Terbanding II semula Tergugat II, sehingga tidak ada jangka waktu pelunasan pembayaran Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat II. Dengan demikian maka bukti P-1 masih berlaku sebagai undang- undang dan mengikat Pembanding semula Penggugat dan Terbanding II semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa meskipun bukti P-1 masih berlaku dan mengikat Pembanding semula Penggugat dan Terbanding II semula Tergugat II, tanpa sepengetahuan Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II melakukan perjanjian Kredit Mikro (bukti T.I-2) dengan menjaminkan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan utang Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding I semula Tergugat I dengan hak tanggungan (bukti T.I-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, dalam bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II telah dilakukan dengan itikad baik yaitu Penjual dalam hal ini Terbanding II semula Tergugat II adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau jaminan/hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sesuai bukti P-1 tidak ada ketentuan tentang tenggang waktu pelunasan pembayaran, objek jual beli dalam hal ini tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah telah dikuasai oleh Pembanding semula Penggugat dan Perjanjian Jual beli dilakukan dengan itikad baik, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki pertimbangan putusan *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* halaman 32 (tiga puluh dua) alinea kedua sampai dengan halaman 33 (tiga puluh tiga) alinea ketiga diubah menjadi:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut diatas meskipun ternyata Pembanding semula Penggugat belum membayar lunas harga tanah kepada Terbanding II semula Tergugat II karena tidak ada batas waktu pelunasan dalam perjanjian tersebut, namun dengan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 bukti P-1 masih berlaku sebagai undang-undang bagi Pembanding semula Penggugat dan Terbanding II semula Tergugat II karena Pembanding semula Penggugat telah menguasai objek jual beli dan perjanjian jual beli tersebut dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat belum membayar lunas maka sesuai bukti P-1, Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah atas nama Terbanding II semula Tergugat II belum diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat, yang selanjutnya berdasarkan bukti T.I-2, pada tanggal 20 Nopember 2015 Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II membuat perjanjian kredit mikro Nomor 15 tanggal 20 Nopember 2015, yang pada pokoknya Terbanding I semula Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Terbanding II semula Tergugat II dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3004 dan diikuti bukti T.I-3 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 478/2015. Kemudian berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 403/2016 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3322;

Menimbang, bahwa sebelum menetapkan jumlah kredit yang akan diberikan kepada Terbanding II semula Tergugat II dihubungkan dengan nilai

jaminan, seharusnya Terbanding I semula Tergugat I melakukan kehati-hatian dengan survey terhadap tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, tidak ada satu buktikan yang membuktikan Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan kehati-hatian dengan survey terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322 yang dikuasai oleh Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah belum diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat dan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tidak terdaftar/tercatat bahwa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah menjadi objek perjanjian jual beli, namun tindakan Para Terbanding semula Para Tergugat mengadakan Perjanjian Kredit Mikro dan menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan utang Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding I semula Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena perbuatan Terbanding II semula Tergugat II menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah kepada Terbanding I semula Tergugat I telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya karena ada perjanjian jual beli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah (bukti P-1) dengan Pembanding semula Penggugat, disamping itu pula Terbanding II semula Tergugat II menunjukkan itikad tidak baiknya dengan tidak pernah menghadiri sidang pengadilan, dan perbuatan Terbanding I semula

Tergugat I menerima Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan tanpa survey telah bertentangan dengan azas kehati-hatian;

Menimbang, bahwa tindakan Terbanding II semula Tergugat II yang menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai jaminan utangnya, padahal sebelumnya tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi objek perjanjian jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II, tidaklah dapat ditimpakan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I karena pada waktu dipasang hak tanggungan terhadap sertipikat tersebut, sertipikat masih atas nama dan berada dalam kekuasaan Terbanding II semula Tergugat II serta pada waktu di klarifikasi ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tidak ada catatan bahwa tanah dan bangunan tersebut menjadi objek jual beli atau menjadi objek sengketa, sehingga Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula perbuatan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II yang membuat Perjanjian Jual beli antara Pembanding semula Penggugat (P-1) dengan Terbanding II semula Tergugat II tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena telah dipertimbangkan diatas bukti P-1 tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa bukti P-9, P-10 dan P-11 tidak disesuaikan dengan aslinya, sehingga berpedoman pada Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukti- bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka dua beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dengan perubahan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas tentang perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat II maka perjanjian jual beli antara Terbanding II semula Tergugat II sebagai penjual dan Pembanding semula Penggugat sebagai pembeli (bukti P-1) adalah sah sehingga petitum angka tiga beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka dua yang merupakan petitum pokok dikabulkan maka petitum angka empat, lima, enam dan tujuh yang berhubungan dengan petitum pokok tersebut haruslah dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa dalam dalam perkara ini tidak ada sita jaminan maka petitum angka delapan haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa dalam petitum angka sembilan, oleh karena Pembanding semula Penggugat belum membayar lunas pembayaran tanah dan bangunan kepada Terbanding II semula Tergugat II, maka adalah patut dan adil apabila tidak dikabulkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak memenuhi persyaratan maka petitum angka sepuluh mengenai putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, tidak beralasan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian dan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II berada dipihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang pada pokoknya menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah dipertimbangkan diatas dalam mempertimbangkan membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Lubukpakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 18 Desember 2018 beralasan hukum untuk dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri perkara ini;

Memperhatikan R.Bg dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 18 Desember 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I; Dalam Pokok Perkara:
 1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Akta Notaris Lael Harofah, SH,SPN (Turut Terbanding II semula Turut Tergugat-II) No. 130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14.
 4. Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I(pertama) No. 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro No. 15 tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;
 5. Menyatakan segala perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari hak tanggungan Peringkat I (pertama) No. 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht*

matigedaad) yang dilakukan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II maupun pihak lain adalah Batal Demi Hukum.

6. Memerintahkan Terbanding I semula Tergugat I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 3322 tanggal 30-01-2015 kepada Terbanding II semula Tergugat II, untuk diadakan Akte Jual Beli (AJB);
7. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II agar menindak lanjuti Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah No. 130 tanggal 25-3- 2013, dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan Pembanding semula Penggugat dihadapan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah);
8. Menghukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ditingkat pertama sejumlah Rp2.946.000,00 (dua juta Sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah) dan ditingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2019 oleh Adi Sutrisno, S.H., MH. sebagai Hakim Ketua, Prasetyo Ibnu Asmara, SH., MH dan Dr. Albertina Ho, SH. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan

diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 4 Juli 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh Binsar Siregar, S.H., M. Hum. dan Dr. Albertina Ho, SH. M.H., sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Hj Surya Haida, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh parapihak.

Hakim – Hakim Anggota,

ttd

Binsar Siregar, S.H., M. Hum.

Hakim Ketua,

ttd

Adi Sutrisno, S.H., MH.

ttd

Dr. Albertina Ho, SH. M.H.,

Panitera Pengganti

ttd

Hj. Surya Haida, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Materai Rp 6.000,00
2. Redaksi..... Rp 10.000,00
3. Pemberkasan Rp 134.000,00
- JumlahRp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA MAHKAMAH AGUNG memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi
telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PANIN BANK CABANG SUTOMO, berkedudukan di Jalan Sutomo
Simpang, Jalan Veteran Nomor 190/566 Medan, dalam hal ini diwakili oleh Jusri
Buhali, Pimpinan Cabang PT. Bank Pan Indonesia Tbk cabang Medan, dalam hal
ini memberi kuasa kepada Bambang S. Maryanto, S.H., M.H. dan kawan, Para
Advokat, beralamat di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., Nomor 6-A Medan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2019;

Pemohon Kasasi;

Lawan

JOSUA HUTAURUK, S.IP, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan
Nomor 38 C, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Perjuangan, dalam hal ini
memberi kuasa kepada Tribrata Hutaauruk, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para
Advokat, beralamat di Jalan Banda Aceh Nomor 35 Medan, Kelurahan Pandau
Hulu I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2019;

Termohon Kasasi;

Dan

1. SAROFA MATIUS AFUK GIAWA dan SRI ERLIANY MIRAZA, keduanya
bertempat tinggal di Jalan Sakti Lubis / Jalan Bengkel Nomor 5, Kelurahan
Siti Rejo I, Kecamatan Medan Kota;
2. NOTARIS INGGREIDD SAROINGGSONG, S.H., M.Kn., beralamat di Jalan

Cokro Aminoto Nomor 7 Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang;

3. NOTARIS LAEL HAROFAH, S.H., SPN., beralamat di Jalan Pancing/Williem Iskandar, Nomor 11, Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Notaris Lael Harofah, S.H., SPN (Turut Tergugat-II) Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14;
4. Menyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata, Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat

dihadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15 tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;

5. Menyatakan segala sesuatu perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari hak tanggungan, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II maupun pihak lain adalah batal demi hukum;
6. Memerintahkan Tergugat-I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322, tanggal 30-01-2015 kepada Tergugat-II, serta atau menitipkan Sertifikat Hak Milik tersebut ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai diadakan Akte Jual Beli (AJB);
7. Menghukum Tergugat-II agar menindak lanjuti Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Nomor 130, tanggal 25-3-2013, dengan membuat, mengadakan Akta Jual Beli (AJB) kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat-IV, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah).
8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah (objek perkara) ini sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sekaligus sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap kali, apabila Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memenuhi

isi putusan terhitung putusan ini diucapkan untuk dilaksanakan;

10. Menyatakan agar kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

11. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II untuk membayar tanggung renteng ongkos yg timbul dalam perkara ini;

Subsider

“Apabila majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*)”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Tentang identitas Tergugat II kabur dan tidak Jelas;
2. Tentang Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberikan Putusan Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp., tanggal 18 Desember 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp2.946.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding Pengadilan Tinggi Medan telah memberikan Putusan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN., tanggal 4 Juli 2019 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp, tanggal 18 Desember 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Notaris Lael Harofah, SH,SPN (Turut Terbanding II semula Turut Tergugat-II) Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah permanen tipe 45/96 yang terletak di Dusun IV Flamboyan, Desa Bandar Kalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, yang dikenalsebagai Perumahan Setia Jadi Blok-B 14;

4. Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat-I, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 403/2016, tanggal 1 Februari 2016, Akte Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15, tanggal 20 November 2015 dan laporan pemeriksaan jaminan KMP atas nama Sarofa Matius Afuk Giawa tanggal pemeriksaan 13 November 2015;
5. Menyatakan segala perbuatan hukum maupun surat yang lahir dari hak tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 403/2016 tanggal 1 Februari 2016, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II maupun pihak lain adalah batal demi hukum;
6. Memerintahkan Terbanding I semula Tergugat I agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322 tanggal 30-01-2015 kepada Terbanding II semula Tergugat II, untuk diadakan Akte Jual Beli (AJB);
7. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II agar menindak lanjuti Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Nomor 130 tanggal 25-3- 2013, dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan Pembanding semula Penggugat dihadapan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah);
8. Menghukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ditingkat pertama sejumlah

Rp2.946.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah) dan ditingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya; Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Lbp *juncto* Nomor 134/PDT/2019/PT MDN., Akta Nomor 28/2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 September 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 September 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan, Nomor 134/Pdt/2019/PT.MDN, tanggal 04 Juli 2019, yang dimohonkan kasasi tersebut.

Dan Mengadili Sendiri :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp tanggal 18 Desember 2018;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara disemua tingkat peradilan pada tingkat pertama, banding, dan kasasi;

Dan/atau : mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 Oktober 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 11 September 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 18 Oktober 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat belum membayar lunas harga tanah kepada Tergugat II, maka peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah belum terjadi dimana pada sertifikat *a quomasih* tertera atas nama Tergugat II;
- Bahwa oleh karena Penggugat belum membayar seluruh kewajibannya

dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah masih tertera atas nama Tergugat II serta belum dibuat Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa *a quo* dimana obyek sengketa juga belum diserahkan kepada Penggugat juga setelah diklarifikasi ke Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Deli Serdang, tidak terdapat catatan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah telah menjadi obyek jual beli, maka kepemilikan belum beralih kepada Penggugat.

- Bahwa oleh karena itu tindakan Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat yang memasang hak tanggungan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah atas nama Tergugat II sebagai jaminan utang Tergugat II kepada Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PANIN BANK CABANG SUTOMO tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT.Mdn., tanggal 4 Juli 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp., tanggal 18 Desember 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PANIN BANK CABANG SUTOMO tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT.Mdn., tanggal 4 Juli 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt.G/2018/PN.Lbp., tanggal 18 Desember 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 9 September 2020 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H..M.H.

Nip. 19621029 198612 1 001

