

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa di Pengadilan (Studi Putusan Nomor 899/Pdt.Bhk/2022/PTN Medan).

Nama : Meta Olla Whara Tarigan

NPM : 2084091009

Bidang : Keperdataan

Disetujui oleh
Dosen Pembimbing



Hart Yenni Dewi Siringat, S.H., M.H.



Dosen Pembimbing

Dr. M. Citra Ramadhani, S.H., M.H.

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 12 Juli 2025



Meta Olla Whara Tarigan

208400100

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini.

Nama : Meta Olla Whara Tarigan

NPM : 208400100

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demí pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN (Studi
Putusan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) Dengan Hak Bebaas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di: Medan
: tanggal: 12 Juli 2025
Yang Menyatakan

Meta Olla Whara Tarigan
208400100



**KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA
DI PENGADILAN**

(Studi Putusan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn)

SKRIPSI

OLEH:

META OLLA WHARA TARIGAN

208400100



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 5/6/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)5/6/26

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA
DI PENGADILAN**

(Studi Putusan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH:

META OLLA WHARA TARIGAN

208400100

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Meta Olla Whara Tarigan
Tempat/Tgl. Lahir : Tanah Pinem/ 13 Agustus 2002
Alamat : Jln. Tigalingga Kuta Buluh Tanah Pinem, Desa Tanah Pinem.
Jenis Kelamin : perempuan
Agama : Kristen
Anak Ke : 3 dari 4 Bersaudara
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Ferdinan Imanuel Tarigan
Ibu : Julia Pinem

3. Pendidikan

SDN 033921 SIMBETEK : Lulus Tahun 2014
SMP N 2 TANAH PINEM : Lulus Tahun 2017
SMA N 1 TANAH PINEM : Lulus Tahun 2020
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2025

ABSTRAK

KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN (Studi Putusan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn)

OLEH:

META OLLA WHARA TARIGAN

208400100

Tanah adalah permukaan bumi dicanangkan bagi kehidupan yang akan datang dan tidak dapat diperbaharui. Oleh sebab itu tanah memiliki nilai ekonomis yang membuat setiap orang selalu ingin memperoleh dan menguasainya. Masalah dalam penelitian ini difokuskan pada bagaimana pemblokiran sertifikat atas tanah menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, Analisis hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa, dan hambatan dalam pelaksanaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemblokiran sertifikat atas tanah, Analisis hukum terhadap pemblokiran atas tanah, dan hambatan dalam pelaksanaan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berjenis yuridis normative dan bersifat kualitatif, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017, Analisis hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa adalah perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dan keutamaan asas keadilan dalam eksekusi tanah bersengketa. Pelaksanaan pemblokiran sertifikat tanah terhambat oleh ketidaksesuaian data, ketidakjelasan kewenangan, batas waktu, serta lemahnya bukti dan koordinasi.

Kata Kunci: Kajian Hukum, Pemblokiran Sertifikat, dan hak atas tanah.

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS OF THE BLOCKING OF LAND RIGHTS CERTIFICATES THAT BECOME THE OBJECT OF DISPUTE IN THE COURT (Study of Decision Number 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn)

BY:

META OLLA WHARA TARIGAN

208400100

Land is the surface of the earth designated for future life and cannot be renewed. Therefore, land has an economic value that makes everyone always want to obtain and control it. Several cases related to land are often followed by objections from other parties who feel they have rights to a land called blocking of land certificates. The problem in this study focuses on how to block land certificates according to laws and regulations in Indonesia, Legal analysis of blocking of land title certificates that are the object of dispute, and obstacles in implementation. This study aims to determine the blocking of land certificates, Legal analysis of blocking of land, and obstacles in implementation. The research method used in this study is normative juridical, the results of this study indicate that the Blocking of Land Title Certificates is regulated in Law Number 5 of 1960, Government Regulation Number 18 of 2021, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 13 of 2017. Legal analysis of the blocking of land title certificates that are the object of dispute is legal protection for buyers in good faith and the priority of the principle of justice in the execution of disputed land. The implementation of blocking land certificates is hampered by data inconsistencies, unclear authority, time limits, and weak evidence and coordination.

Keywords: *Blocking, Land title certificate, and land.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala rahmat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal ini, yang berjudul KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN (Studi Putusan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn).

Maksud dan tujuan dari penulisan poroposal ini adalah untuk melengkapi tugas dan memunuhi syarat guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Dalam kesempatan ini penulisan ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada Tuhan Yang Maha Esa dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M. Eng., M. Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan fasilitas yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
2. Bapak Dr. Citra Ramadhan, S.H.,M.H.selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Bapak Prof. Dr.Maswandi, S.H, M.Hum. selaku Ketua seminar yang telah banyak memberikan saran dan masukan dalam penulisan skripsi penulis.

4. Bapak Muhammad Yusrizal Adi Syahputra, S.H, M.H selaku Sekretaris seminar yang telah banyak memberikan saran dan masukan selama penulisan skripsi penulis.
5. Dr. Wenggedes Frensh, S.H, M.H selaku Penguji seminar yang telah banyak memberikan saran dan masukan selama penulisan skripsi penulis.
6. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H, M.H selaku dosen pembimbing yang telah sabar membimbing penulis dan banyak membantu memberikan saran dan kritikan kepada penulis, sehingga skripsi ini terbentuk dengan sempurna.
7. Ibu Sri hidayani, S.H., M.Hum yang telah membantu dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengajaran kepada penulis selama proses perkuliahan berlangsung di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh staf tata usaha di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan banyak bantuan khususnya pada pengurusan administrasi.
10. Bapak dan mamak penulis F.Tarigan dan J. Br pinem yang selalu memberikan kasih sayang, doa dan dukungan yang besar serta kesabaran yang luar biasa walaupun adanya keterbatasan ekonomi, semangat yang pantang menyerah. Schat selalu bapak dan mamak, semoga penulis bisa menjadi anak yang sukses bisa membahagiakan bapak dan mamak

11. Kakak dan adik-adik penulis, Dea Agatha Tarigan, Christine Marcel Tarigan dan Turang kekelengen Juan Geoffrey Tarigan, yang selalu memberi semangat dan motivasi, membantu penulis dalam hal kecil di saat penulis di proses penyusunan skripsi ini. Semoga kakak penulis mendapat pekerjaan yang layak dan jodoh yang baik, serta adik-adik bisa sekolah setinggi tingginya, agar sama-sama membahagiakan orang tua.
12. Seluruh keluarga besar baik dari pihak Bapak dan Mamak, terkhusus karo dan bolang karena sangat membantu dalam bentuk materi, serta yang lain yang tidak bisa saya sebut satu persatu terimakasih atas doa dan dukungannya.
13. Orang terkasih penulis Boy Suranta Ginting, yang selalu penulis repotkan dalam hal apa pun, selalu sabar menghadapi sikap penulis yang moodnya selalu berantakan. Terimakasih atas doa dan dukungan, motivasi dan semangat yang tiada henti hentinya. Tetap lah menjadi Suranta yang kukenal.
14. Sahabat-sahabat yang menjadi bintang pilihan-Nya, yang tidak sanggup saya sebutkan satu persatu. Terima kasih atas pertemanan yang positif. Membantu penulis mengurus segala urusan selama proses penyusunan skripsi. Menemani penulis panas panasan ke kampus mengurus berkas. Tetap lah menjadi sahabat terbaik penulis.

Semoga Tuhan berkenaan membalas budi baik yang telah memberikan bantuan, petunjuk serta bimbingan kepada penulis.

Mengingat keterbatasan dan kemampuan penulis dalam proposal ini. Penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dan menyempurnakan penulisan hukum/ proposal ini. Semoga penulisan hukum/proposal ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum dan semua pihak yang membutuhkan.

Medan, Agustus 2025

Meta Olla Whara Tarigan



DAFTAR ISI

DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vi
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakanng	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Keaslian Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah	14
2.1.1. Pengertian Sertifikat.....	14
2.1.2. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	15
2.1.3. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	16
2.1.4. Jenis Sertifikat Tanah.....	19
2.2. Tinjaun Umum Tentang Objek Sengketa.....	20
2.2.1. Pengertian Sengketa.....	20
2.3. Tinjauan Umum Tentang Pengadilan.....	22
2.3.1. Pengertian Pengadilan.....	22
2.3.2. Jenis-Jenis Pengadilan.....	23
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian	27
3.1.1 Waktu Penelitian	27
3.1.2 Tempat Penelitian.....	28

3.2	Metodologi Penelitian	28
3.2.1	Jenis Penelitian.....	28
3.2.2	Jenis Data	29
3.2.3	Sifat Penelitian	31
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.3.1.	Sumber Data.....	31
3.3.2.	Alat Pengumpulan Data	31
3.3.3.	Analisis Data	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		33
4.1.	Pengaturan tentang Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Perundang-Undangan Indonesia.....	33
4.2.	Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak atas tanah	51
4.3.	Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Pada Putusan Nomor: 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn	58
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		69
5.1.	Simpulan	69
5.2.	Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....		73
LAMPIRAN.....		76

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan. Bagi Negara agraris seperti Indonesia, tanah merupakan barang yang amat vital. Setiap kegiatan yang dilakukan dinegara itu, baik oleh seorang warga Negara atau perorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum atau Pemerintah pasti melibatkan soal tanah, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melakukan tempat usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Dengan tanah dan diatas tanah itu semua kegiatan (phisik) dilakukan oleh bangsa Indonesia.¹

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia, karena selalu ada hubungan yang erat dalam hubungan manusia dengan tanah. Hal ini dapat dipahami karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat melangsungkan kehidupan, dan manusia memperoleh pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah juga dapat memicu persengketaan antara manusia dengan lainnya karena setiap manusia ingin menguasai tanah milik orang lain dikarenakan banyaknya sumber daya alam

¹Sudjito, 2021, *"Prona, Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis"*, Liberty, Yogyakarta, hlm.7

yang terkandung di dalamnya ataupun karena nilai yang dapat dihasilkan dari tanah tersebut.²

Menurut data yang dipublikasikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam konferensi pers bertajuk "Catatan Akhir Tahun Kementerian ATR/BPN Tahun 2024" yang disampaikan oleh Menteri ATR/BPN, Nusron Wahid, pada 31 Desember 2024 di Kantor Pusat ATR/BPN Jakarta Selatan, tercatat sebanyak 5.973 kasus pertanahan yang meliputi sengketa, konflik, dan perkara hukum sepanjang tahun 2024. Dari jumlah tersebut, 1.664 kasus dikategorikan sebagai sengketa, 60 kasus merupakan konflik pertanahan, sementara 4.249 kasus lainnya telah masuk dalam ranah perkara hukum.³

Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan dan kebijakan dalam pengelolaan, pengaturan, dan pengurusan tanah. Salah satu peraturan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA).⁴

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan dasar hukum agraria nasional saat ini. Tujuan adanya UUPA ialah untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur dalam kegiatan

² Amanda Silvi Insani, Tinjauan Yuridis Tentang Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, *Jurnal Bevinding*, Vol 02 No 03 (2024), hal. 24

³ Ribuan Kasus Sengketa dan Konflik Tanah di Indonesia Jadi Tantangan Besar Pemerintah, (2024), <https://www.radarsuara.com/berita/1735660275/ribuan-kasus-sengketa-dan-konflik-tanah-di-indonesia-jadi-tantangan-besar-pemerintah>, diakses pada 3 Juli 2025 Pukul 21.38 WIB

⁴ Verawati, R., Salshadilla, W. V. R., & Al-Fatih, S. (2020), Kewenangan dan peran peraturan daerah dalam menyelesaikan sengketa agraria Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan, Vol. 19 No. 2, hal. 1109.

pertanahan, serta menjamin kepastian hukum.⁵ Sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah sudah diberlakukan semenjak pemerintah kolonial Belanda, namun sistem yang diterapkan memiliki tujuan yang berbeda dengan sistem hukum agraria saat ini.⁶ Pendaftaran tanah pada masakolonial hanya mengakui hak-hak Barat dan hak-hak adat yang disamakan dengan hak Barat dan dilakukan untuk kepentingan pajak, sedangkan konsep pendaftaran saat ini diatur dalam UUPA yakni pendaftaran tanah meliputi seluruh wilayah Indonesia dan berlaku untuk kepastian hukum hak.⁷ Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir pendaftaran tanah akan menjadi bukti kuat dan memberikan *sircherkeit des rechts selbst* atau kepastian hukum hak dan perlindungan kepada pihak pendaftar. AP Parlindungan memberikan pendapat bahwa dalam Pasal 19 UUPA sertifikat berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang

⁵Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2018), hlm.95.

⁶Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Penanganan Sengketa Tumpang Tindih Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BPN, 2021), hlm.8.

⁷Waskito, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2019, hlm.10.

kebenaran sertifikat tersebut.⁸ Selain itu dengan adanya kepemilikan sertifikat, masyarakat dapat melakukan peralihan hak atas tanah yang mereka miliki dengan jelas.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi oleh karena berbagai macam hal, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan haklainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mempunyai ketentuan-ketentuan yang bukan hanya pelaksanaan Pasal 19 UUPA, tetapi sebagai Peraturan Pemerintah yang menjadi Tulang Punggung yang mendukung berjalannya

⁸Hendra Kusuma Putra Setiyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, *Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah*, Lex Et Societatis Vol. VIII/No. 3, 2020, hlm.17.

⁹Waskito, Hadi Amowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta, Kencana, 2017, hlm.16.

administrasi pertanahan dan sebagai salah satu wujud Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.¹⁰

Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah di Indonesia telah dilakukan sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan-peraturan tersebut. Namun demikian, masih saja terjadi sengketa pertanahan yang saat ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah. Hal ini disebabkan karena sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat ternyata belum menjamin kepastian hukum pemiliknya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak, dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke pengadilan umum, atau menggugat Kepala BPN/ Kepala Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara.¹¹ Beberapa kasus yang berkaitan tanah tersebut seringkali diikuti dengan adanya keberatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas suatu tanah yang disebut dengan pemblokiran sertifikat tanah.¹²

Pemblokiran diajukan oleh pihak yang berkepentingan, baik oleh perorangan, badan hukum, maupun pemerintah. Dilakukannya pemblokiran oleh kantor pertanahan dengan pertimbangan agar kepentingan orang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah yang disengketakan mendapat perlindungan hukum.

¹⁰Urip Santoso, 2017, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*., Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 5

¹¹Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*., Sinar Grafika., Jakarta, , hlm. 2

¹²Nurhasan Ismail, "Problematisa Penyelesaian Sengketa Pertanahan Indonesia." *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 7, No.2 (2018), hlm.231-234.

Sementara itu, pengertian pencatatan blokir diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita (Permen ATR/BPN tentang tata cara blokir dan sita) sebagai berikut: "Pencatatan blokir yaitu tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atastanah tersebut",¹³ Hak pemblokiran sertifikat tanah ini hanya memiliki jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari kecuali terdapat penyelesaian baik melalui musyawarah maupun melalui litigasi sebagaimana diatur dalam Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021. Maka perselisihan yang sudah masuk ke ranah perkara pertanahan, permohonan pemblokiran sudah tidak diperlukan karena tanah secara langsung berada dalam status quo sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan harus menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.¹⁴

¹³Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

¹⁴Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Lain halnya keterangan pemblokiran sertifikat tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor: 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn, dengan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor:03965/Tanjung Sari/2021 tanggal 17 April 2012 seluas 60 meter persegi dengan nomor identitas bangunan (NIB): 02.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPTPBB): 12.75.011.003.02106650 yang terletak di Komplek De Cluaster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan. Gugatan diajukan karena penjual (Tergugat I dan II) atas nama Dharma Poetra Halim dan PT.Cgs-Cimb Sekuritas Indonesia terduga melakukan wanprestasi dengan pembeli (penggugat) atas nama Agung Haganta Pinem, saat peralihan hak atas tanah yang dibeli pada tahun 2021. Menurut Kantor Pertanahan Kota Medan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 7465/Tanjung Sari yang dimohonkan balik nama telah diblokir oleh Pengadilan Negeri Medan karena merukan objek sita eksekusi.

Sebelum melakukan jual beli, pelawan telah melakukan cek bersih Sertifikat Hak Milik nomor 7465/ Tanjung Sari tersebut di Kantor Pertanahan Kota Medan dan hasil cek bersih tersebut menyatakan sertifikat tersebut bersih dan tidak tersangkat hak tanggungan manapun tidak terblokir dan hal tersebut dikuatkan dengan pernyataan Terlawan 1 tanggal 30 November 2021.

Pada bulan februari pelawan ingin melakukan pendaftaran balik nama atas bidang tanah yang dibeli, dimana pelawan mendapat informasi dari Kantor Pertanahan Kota medan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/ Tanjung Sari yang dimohonkan balik nama telah diblokir oleh Pengadilan Negeri Medan karena

merupakan objek sita eksekusi. Pemblokiran tersebut menjadi pertanyaan mengapa harus dilakukan disaat tanah yang disengketakan telah menjadi objek sengketa di pengadilan.

Berdasarkan uraian di atas maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan diatas dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul **“KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN (Studi Putusan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn)**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pengaturan tentang pemblokiran sertifikat hak atas tanah menurut perundang-undangan Indonesia?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak atas tanah?
3. Bagaimana kajian hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan putusan nomor: 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian akan memudahkan peneliti untuk membahas permasalahan secara fokus sesuai dengan perumusan masalah. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pengaturan tentang pemblokiran sertifikat hak atas tanah menurut perundang-undangan Indonesia.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui kajian hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan putusan nomor: 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik untuk kepentingan teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini dapat bermanfaat sebagai sarana memperluas wawasan bagi para pembaca terkhusus juga bagi penulis mengenai Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberikan masukan bagi:

- 1) Bagi Penulis : Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan tentang bagaimana pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Medan serta mengetahui apa saja hambatan-hambatan di dalam proses pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Medan dan upaya dalam menanggulangnya.
- 2) Bagi Pengadilan Negeri Medan: Penelitian ini diharapkan dapat membantu Pengadilan Negeri Medan dalam penanggulangan hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Medan.
- 3) Bagi Masyarakat: Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk masyarakat umum seiring meningkatnya permohonan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Universitas Medan Area khususnya di lingkungan Megister Ilmu Hukum Universitas Medan Area, belum ada penelitian sebelumnya yang berjudul “Analisis Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi Objek Sengketa di Pengadilan. (studi Putusan no.899/Pdt,Bth/2022/PN Mdn)” , merupakan karya asli penulis bukan merupakan bentuk plagiasi ataupun duplikasi dari skripsi

yang telah ada. Berkaitan dengan topik penelitian di atas, ada beberapa tulisan (skripsi) dengan topik tersebut yaitu antara lain:

- 1) Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli Provinsi Bali”, ditulis oleh Ni Wayan Ari Susantinim , Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana Denpasar dengan Nomor Mahasiswa 1216051053 Rumusan Masalah:

- a. Bagaimanakah pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli?
- b. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, dan bagaimana upaya untuk menanggulangnya ?

- 2) Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik” ditulis oleh Farah Ega Maharani, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan Nomor Mahasiswa 14410466,

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana keabsahan proses pemblokiran sertifikat hak milik yang sudah dimenangkan melalui lelang?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik?

- 3) Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional” ditulis oleh Br. Tarigan, Suary Veronika, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen.

Rumusan Masalah:

1. Apa akibat hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah?
2. Bagaimana pertanggung jawaban kementerian agrarian atas kerugian pemblokiran sertifikat hak atas tanah?

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis ini, diperoleh kesimpulan bahwa Pemilik sertifikat tidak dapat melakukan peralihan atau pembebanan hak atas tanahnya kepada pihak lain karena adanya status blokir terhadap hak atas tanah. Kerugian Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah tidak di atur dalam Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Namun dapat dilihat dalam peraturan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tentang pengaturan ganti rugi kepada setiap pihak yang merasa di rugikan dapat menuntut hak yang di ambil agar dikembalikan dengan keadaan sebagaimana adanya. Ketiga tulisan tersebut di atas berbeda dengan rencana penelitian penulis dalam hal fokus permasalahannya ataupun lokasi penelitian. Tulisan pertama lebih mengkaji atau mengfokuskan pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, tulisan kedua lebih mengkaji pada Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik, tulisan ketiga lebih mengkaji mengenai Tinjauan

Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Penulis sendiri mengkaji dan mengfokuskan tentang Analisa Hukum Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Di Pengadilan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah

2.1.1. Pengertian Sertifikat

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.¹⁵ Pengertian sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁶

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.¹⁷ Sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan

¹⁵James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 197

¹⁶Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁷Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 260.

mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2.1.2. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya (Pasal 4 ayat (1) . Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 31 ayat [1] PP Pendaftaran Tanah). Lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹⁸

Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan

¹⁸Sumardjono, M. S. *Kehijakan Pertanahan*. Jakarta : Kompas. (Maret 2018). hlm. 98.

Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (Pasal 3 – Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (“Peraturan Kepala BPN No. 2/2013”)). Sedangkan mengenai siapa yang akan menandatangani buku tanah dan sertifikat hak atas tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadic.¹⁹

2.1.3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Macam- macam hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :²⁰

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan

¹⁹Peraturan Kepala BPN No. 2,2013, Pasal 18

²⁰Badan Pertanahan Nasional, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: BPN,2019), hlm.70.

pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :
(1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (2) Atas permintaan pemegang

hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.²¹ Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

²¹Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

2.1.4. Jenis Sertifikat Tanah

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
- h. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik

- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k. Sertifikat Hak Tanggungan.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Objek Sengketa

2.2.1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.²²

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah

²² M.Bakri. (2019). Reformasi Hukum Pertanahan dan Implikasinya Terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 8(1), 91.

dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.

Objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemerintah daerah, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya.

2.2.2. Pengertian Objek Sengketa

Objek sengketa menurut undang-undang umumnya merujuk pada Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang tertulis, dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara, bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Ketentuan ini diatur dalam undang-undang mengenai peradilan tata usaha Negara, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 beserta perubahannya.

Objek sengketa menurut undang-undang pertanahan adalah bidang tanah itu sendiri yang status kepemilikan, penggunaan, atau pemanfaatan atasnya diperselisihkan oleh dua orang atau lebih pihak, baik individu maupun badan hukum, karena adanya perbedaan kepentingan, pendapat atau persepsi yang menimbulkan akibat hukum, seperti yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria Tata

Ruang/Kepala Pertanahan Nasional nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2.3. Tinjauan Umum Tentang Pengadilan

2.3.1. Pengertian Pengadilan

Pengadilan dalam istilah Inggris disebut court, dan rechtbank dalam bahasa Belanda, yang dimaksud adalah badan yang melakukan peradilan berupa memeriksa, mengadili, dan memutus perkara.²³ Kata “Peradilan” berasal dari kata “adil” dengan awalan “per” dan dengan imbuhan “an”. Kata “Peradilan” sebagai terjemahan dari *qadha*, yang berarti “memutuskan”, “melaksanakan”, “menyelesaikan” dan adapula yang menyatakan bahwa umumnya kamus tidak membedakan antara peradilan dan pengadilan.

Kata Pengadilan dan Peradilan memiliki kata dasar yang sama yakni “adil” yang memiliki pengertian:²⁴

- a. Proses mengadili
- b. Upaya untuk mencari keadilan
- c. Penyelesaian sengketa hukum di hadapan badan peradilan
- d. Berdasar hukum yang berlaku

²³ Ahmad Fathoni Ramli, Administrasi Peradilan Agama Pola bindalmin dan Hukum Acara Peradilan Agama dalam Praktek, (Bandung:Mandar Maju, 2013), hal.2

²⁴ *Ibid*

Administrasi peradilan yang dimaksud adalah segala kegiatan perkantoran melaksanakan sebagai tugas negara dalam menegakkan hukum dan keadilan dengan cara menerima, memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya.

2.3.2. Jenis-Jenis Pengadilan

a. Pengadilan Agama

Pengadilan Agama merupakan lembaga peradilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara-perkara tertentu yang diajukan oleh pemeluk agama Islam, seperti perkara perkawinan, perceraian, warisan, dan sejenisnya yang diatur dalam hukum Islam. Sementara itu, bagi pemeluk agama selain Islam, perkara seperti perceraian dan urusan perdata lainnya ditangani oleh Pengadilan Negeri.

b. Pengadilan Militer

Pengadilan Militer adalah badan peradilan yang berwenang mengadili tindak pidana yang dilakukan oleh anggota militer aktif, khususnya prajurit TNI berpangkat Kapten ke bawah. Yurisdiksi peradilan ini mencakup kejahatan maupun pelanggaran hukum yang dilakukan oleh personel militer, serta pihak-pihak lain yang secara hukum tunduk pada kekuasaan peradilan militer sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Peradilan Militer.

c. Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi

Pengadilan Negeri bertugas memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana maupun perdata yang diajukan oleh masyarakat umum sebagai pencari keadilan. Adapun Pengadilan Tinggi berfungsi sebagai pengadilan tingkat banding atas putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri dalam yurisdiksi wilayah hukumnya.

d. Pengadilan Pajak

Pengadilan Pajak merupakan lembaga peradilan khusus yang menangani sengketa perpajakan, baik yang diajukan oleh wajib pajak yang merasa telah memenuhi kewajiban perpajakannya namun tetap dikenai tagihan, maupun perkara terhadap pelanggaran perpajakan seperti penggelapan pajak.

e. Pengadilan Tata Usaha Negara

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memproses dan mengadili perkara yang timbul akibat sengketa antara warga negara dan lembaga pemerintahan dalam konteks keputusan tata usaha negara. Contohnya termasuk sengketa antara individu dengan instansi seperti sekolah negeri atau perguruan tinggi negeri yang dianggap melakukan tindakan administratif yang merugikan.

f. Mahkamah Agung

Mahkamah Agung adalah lembaga peradilan tertinggi di Indonesia yang memiliki kewenangan untuk mengadili perkara pada tingkat kasasi, yaitu sebagai upaya hukum terakhir setelah perkara diperiksa di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Putusan Mahkamah Agung bersifat final dan mengikat.

g. Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi mempunyai tugas dan kewenangan untuk memutus perkara-perkara konstitusional, termasuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar 1945, serta memberikan putusan terhadap pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran hukum, tindakan tercela, atau ketidaksesuaian syarat jabatan oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden.

h. Pengadilan Tindak Pidana Korupsi

Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor) adalah pengadilan khusus yang berada di lingkungan Pengadilan Negeri pada tingkat provinsi, yang dibentuk untuk menangani dan mengadili perkara-perkara tindak pidana korupsi secara khusus dan terfokus.²⁵

²⁵ Jenis-Jenis Pengadilan Yang Ada Di Indonesia, (2023), <https://fahum.umsu.ac.id/info/jenis-jenis-pengadilan-yang-ada-di-indonesia/>, diakses pada 3 Juli 2025 Pukul 11.40 WIB



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar bulan Mei 2024, adapun waktu penelitian tersebut sebagai berikut:

No	Kegiatan	2023-2025							Keterangan
		M ci	Ju ni	Jul i	Ag ust us	Sep tem ber	okt ob er	No ve mb er	
1	Pengajuan Judul								
2	Bimbingan Proposal								
3	Seminar proposal								
4	Penelitian								
5	Bimbingan Seminar Hasil								
6	Seminar Hasil								
7	Bimbingan Skripsi								
8	Sidang Meja Hijau								

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Medan yang berlokasi di jl. Pengadilan Kelurahan NO. 8, Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236 Indonesia.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini juga mencakup wawancara sebagai pendukung, yang dilakukan setelah mengkaji berbagai sumber hukum dan dokumen terkait untuk menangani masalah dan topik yang dibahas dalam penelitian.

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, pendekatan normatif meliputi asas-asas hukum, sejarah hukum serta perbandingan hukum.²⁶

²⁶Kanto & Sri Mamudja, "*Penelitian Hukum Normatif*" (S gkat). (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13-14.

3.2.2 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh dari sumber-sumber tertulis atau studi kepustakaan. Sumber data sekunder pada penelitian ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama seperti riset lapangan langsung dapat melalui wawancara.²⁷ Data primer dalam penelitian ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Putusan Pengadilan Negeri Medan No.899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn.
3. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

²⁷Simanjuntak Pantas, *"Tata Tulis Laporan"*, (Jl, Universitas No,9 Kampus USU, Edisi Revisi, Medan, 2014), hal. 97.

1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan data yang diambil dari sumber lain oleh peneliti. Sumber data sekunder adalah jurnal, buku, publikasi pemerintah, dan sumber lain yang mendukung.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan yang memuat penjelasan tambahan data yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah penelusuran dari internet dan kamus hukum.²⁸

²⁸Jonaedi efendi., Dan jhonny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Kencana. Jakarta. (2018).hlm. 153.

3.2.3 Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa atau kejadian, yang terjadi.²⁹

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis melakukan teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara dengan pihak Pengadilan Negeri Medan.

3.3.1. Sumber Data

Sumber penelitian yang disebut adalah Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Metode ini melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan tertulis dari para sarjana yaitu buku-buku teori tentang hukum, majalah hukum, dan jurnal hukum yang relevan dengan topik yang dibahas dalam skripsi ini. Penelitian ini mencakup pengumpulan data primer dan data sekunder dari sumber-sumber tersebut.

3.3.2. Alat Pengumpulan Data

Penelitian Lapangan (*Field Research*). Metode penelitian ini melibatkan peneliti secara langsung melakukan penelitian ke Pengadilan Negeri Medan. Peneliti melakukan wawancara kepada hakim untuk mengumpulkan data dan mendalami mengenai informasi yang relevan dengan topik penelitian.

²⁹Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 19

3.3.3. Analisis Data

Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.

Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul melalui wawancara yang dijadikan sebagai pisau analisis penelitian. Jenis analisis data pada penelitian ini secara kualitatif dengan menggunakan penelitian metode deskriptif. Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat.³⁰

³⁰Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, (Medan: Area University Press, 2012). hlm. 66

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

1. Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Perundang-Undangan Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemblokiran dan Pencatatan Perkara pada Sertifikat Hak atas Tanah.
2. Kajian hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa pada putusan nomor: 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn adalah perkara ini memperlihatkan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa eksekusi objek hak atas tanah. Agung Haganta Pinem sebagai Pelawan terbukti telah melakukan transaksi jual beli secara sah, sesuai ketentuan Pasal 1320 dan 1457 KUH Perdata, serta telah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan sebelum transaksi, di mana saat itu tidak terdapat catatan sita atau blokir. Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Terlawan II yang tetap mengajukan sita eksekusi dan eksekusi lelang terhadap objek yang

telah sah berpindah tangan kepada pihak ketiga tanpa keterlibatan dalam sengketa utang piutang adalah perbuatan melawan hukum. Meskipun proses administrasi balik nama belum dilakukan, secara hukum materiil hak atas tanah telah sah beralih kepada Pelawan. Putusan ini menegaskan bahwa proses eksekusi harus memperhatikan keberadaan pihak ketiga beritikad baik dan menegakkan asas perlindungan hukum serta keadilan dalam praktik peradilan perdata di Indonesia. Putusan ini juga memperkuat yurisprudensi mengenai keutamaan perlindungan hak pihak ketiga dalam perkara eksekusi. Alasan pemblokiran sertifikat tanah dalam putusan tersebut adalah sebelum Pelawan membeli sebidang tanah berikut bangunan ruko dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari, Terlawan I telah menjadikan SHM 7465 sebagai jaminan piutang dengan Terlawan II. Telah terbukti melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Terlawan II, sehingga Terlawan II mengajukan permohonan pemblokiran sertifikat kepada Kantor Pertanahan Kota Medan. Kajian hukum yang lain dari putusan ini adalah masih menggunakan Peraturan Pemerintah (PP) yang lama yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 yang seharusnya diubah memakai acuan PP Nomor 18 Tahun 2021.

3. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak atas tanah ada lah Ketidaksesuaian Informasi dalam Pengecekan Sertifikat.

Perbedaan Waktu antara Pengecekan dan Pemblokiran, Ketidakjelasan Wewenang dalam Mengeluarkan Surat Pernyataan, Masa Berlaku Pemblokiran yang Terbatas, Pengaruh Eksekusi Lelang dan Sita Jaminan, Kurangnya Bukti Tertulis dalam Sengketa Pemblokiran

5.2. Saran

1. Perlu adanya harmonisasi dan sinkronisasi aturan perundang-undangan yang mengatur tentang pemblokiran tanah, agar tidak terjadi tumpang tindih ataupun multitafsir di kalangan aparat penegak hukum, pejabat pertanahan, maupun masyarakat dan Prosedur pemblokiran harus lebih transparan dan akuntabel, di mana setiap permohonan blokir harus didasarkan pada bukti awal yang cukup, agar tidak disalahgunakan oleh pihak tertentu untuk kepentingan pribadi atau memperlambat proses hukum. Di sisi lain, perlindungan terhadap hak-hak pemilik sertifikat yang sah juga harus diutamakan agar tidak dirugikan akibat blokir yang tidak berdasar.
2. Agar Meminimalisir kejadian serupa terjadi kembali. Sebaiknya sebelum melakukan transaksi jual beli, pembeli tidak hanya melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan, tetapi juga aktif meminta informasi kepada pengadilan negeri setempat untuk memastikan tidak adanya penetapan sita atau blokir yang belum tercatat di Kantor Pertanahan.

3. Dalam menghadapi hambatan-hambatan ini, koordinasi antara pengadilan, BPN, dan pihak-pihak terkait sangat diperlukan agar pemblokiran sertifikat hak atas tanah dapat berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Pengadilan memiliki peran penting dalam memastikan bahwa pemblokiran dilakukan atas dasar hukum yang sah serta menghindari penyalahgunaan yang dapat merugikan pihak lain. Oleh karena itu, diperlukan upaya pembenahan sistem administrasi, peningkatan transparansi, serta sosialisasi kepada masyarakat agar proses pemblokiran dapat berjalan lebih efektif dan akuntabel.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ahmad Fathoni Ramli, *Administrasi Peradilan Agama Pola bindalmin dan Hukum Acara Peradilan Agama dalam Praktek*, (Bandung:Mandar Maju, 2013)
- Badan Pertanahan Nasional, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: BPN, 2019)
- Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Penanganan Sengketa Tumpang Tindih Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BPN, 2021)
- Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika,2016),
- James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014)
- Jonaedi efendi., Dan jhonny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Kencana. Jakarta. (2018).
- Kanto & Sri Mamudja, "Penelitian Hukum Normatif "(S gkat), (Jakarta: Rajawali Pers, 2018)
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2018)
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, (2002), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, BalaiPustaka,
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010)
- Simanjuntak Pantas, *Tata Tulis Laporan*, (Medan: USU Press, 2016).
- Sudjito, 2021, "Prona, Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis", Liberty, Yogyakarta, (September 2021)
- Sumardjono, M. S. *Kebijakan Pertanahan*. Jakarta : Kompas. (Maret 2018).
- Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, (Medan: Arca University Press, 2012).
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Waskito, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2019
- Waskito, Hadi Arnowo. *Pertanahan. Agraria. dan Tata Ruang*, Jakarta. Kencana. 2017

B. Artikel Ilmiah dan Jurnal

- Amanda Silvi Insani, (2024), Tinjauan Yuridis Tentang Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Jurnal Bevinding, Vol 02 No 03.
- Anisa Sekarsari, Haryo Budhiawan, Akur Nurasa, Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul), Jurnal Tunas Agraria, Vol. 2 No. 2, (Mei 2019)
- Eko Budi Irianto, Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kepentingan Atas Tanah Yang Dimohon Blokir Menurut Permen Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tatacara Blokir Dan Sita Di Bpn Kabupaten Boyolali, Dinamika Hukum, Vol. 10 No. 2, (Juli 2019)
- Hendra Kusuma Putra Setiyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah, Lex Et Societatis Vol. 8 No. 3, 2020
- Hendra Kusuma Putra Setiyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah, Lex Et Societatis, Vol. 8 No. 3 (Juli-September 2020)
- Istiana, Nanik Sutarni, urham Pranawa, Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Permen Atr/Kepala Bpn Nomor 13 Tahun 2017 (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali), Jurnal Bedah Hukum, Vol. 6, No. 1, (2022)
- M.Bakri. (2019). Reformasi Hukum Pertanahan dan Implikasinya Terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol. 8 No. 1
- Nurhasan Ismail, "Problematika Penyelesaian Sengketa Pertanahan Indonesia," Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol. 7, No.2 (2018)
- Redy Savendra Sihalohe, Agus Nurudin, Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum, Notarius, Vol. 12 No. 2, (2019)
- Redy Savendra Sihalohe, Agus Nurudin, Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum, Notarius, Vol. 12 No. 2 (2019)
- Verawati, R., Salshadilla, W. V. R., & Al-Fatih, S. (2020), Kewenangan dan peran peraturan daerah dalam menyelesaikan sengketa agrarium Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan, Vol. 19 No. 2.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Kepala BPN No. 2,2013

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita. Pasal 1 ayat (1).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Pidana Pasal.

D. Internet

Besse Ayu Ashariani, Skripsi: Tinjauan Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Bpn, (2022), https://repository.umi.ac.id/4727/1/BESSE%20AYU%20ASHARIANI_04020180154.pdf, diakses pada 24 Maret 2025, pukul 17.05 WIB

Jenis-Jenis Pengadilan Yang Ada Di Indonesia, (2023), <https://fahum.umsu.ac.id/info/jenis-jenis-pengadilan-yang-ada-di-indonesia/>, diakses pada 3 Juli 2025 Pukul 11.40 WIB

Ribuan Kasus Sengketa dan Konflik Tanah di Indonesia Jadi Tantangan Besar Pemerintah, (2024), <https://www.radarsuara.com/berita/1735660275/ribuan-kasus-sengketa-dan-konflik-tanah-di-indonesia-jadi-tantangan-besar-pemerintah>, diakses pada 3 Juli 2025 Pukul 21.38 WIB

Septian Nugraha, Aturan, Syarat, dan Cara Blokir Sertifikat Tanah yang di BPN, (2025), <https://www.99.co/id/panduan/blokir-sertifikat-tanah/>, diakses pada 3 Juli 2025 Pukul 13.54 WIB

LAMPIRAN

Dokumentasi Wawancara



Penganbilen data dan wawancara Bersama Bapak M. Nazir S.H, M.H selaku Hakim Madya Utama di Pengadilan Negeri Medan.



Penganbilen data dan wawancara Bersama Bapak M. Nazir S.H, M.H selaku Hakim Madya Utama di Pengadilan Negeri Medan.



PUTUSAN

Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

Agung Haganta Pinem, berkedudukan di Jalan Jamin Ginting KM 11,5 Nomor 2 Lingkungan II, Kel. Simpang Selayang, Medan Tuntungan, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suplinta Ginting, S.H., M.H., dan Suranta R. Tarigan, S.H., M.H., Para Advokat dari Kantor Advokat "Suplinta Ginting & Rekan" yang beralamat di Jalan Pales IV No. 2 Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan dan alamat elektronik : suplintaginting@gmail.com, yang bertindak untuk mewakili kepentingan hukum Pemberi Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Nopember 2022 selanjutnya disebut Pelawan;

Lawan:

1. **Dharmapoetra Halim**, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda No. 9, Kel. Anggrung, Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini cdiwakili oleh Kuasanya Afde Randy Ginting, S.H., M.H., Ario Armada Tarigan, S.H., Yosia MPT Ginting Suka, S.H., M.H., Perdana Br Bukit, S.H., M.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Ginka Advocate & Legal Consultant yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2023, mengajukan Jawaban atas perlawanan Pelawan tertanggal 8 Nopember 2022, selanjutnya disebut Terlawan I;
2. **PT. Cgs-Cimb Sekuritas Indonesia**, bertempat tinggal di Stock Exchange Building Tower 2 Lantai 20 Jalan Jenderal Sudirman Kota Administratif, Kel. Senayan, Kebayoran

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hanifah Latif Nasution, S.H., LL.M, Fajri Yusuf Herman, S.H., M.H, Romy Tahrizi Amin, S.H, Reggy Hadiwijaya, S.H., Mochammad Sentot Sedayu Aji, S.H., dan J. Omrie Napitupulu, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum AHHN Lawyers, Attorneys and Counselors at Law beralamat di Gandaria 8 Office Tower, 10th Floor, Suite 10-C, Jl. Sultan Iskandar Muda, Jakarta Selatan, Indonesia 12240, dalam hal ini baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Januari 2023, sebagai Terlawan II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 11 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 November 2022 dalam Register Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

Adapun sebagai alasan dalam perlawanan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan ruko diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dengan Surat Ukur Nomor : 03965/Tanjung Sari/2012 tanggal 17 April 2012 seluas 60 m² dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) : 02.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 12.75.011.003.021-06650 yang terletak Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan;
2. Bahwa Pelawan memperoleh tanah dan bangunan ruko tersebut dari Terlawan I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Arifin, S.H., M.Kn., Notaris di Deli Serdang dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor : 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



di Kota Medan, dengan nilai jual beli sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang diawali dengan panjar pembelian (booking fee) pada tanggal 4 Nopember 2021 sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan pelunasan pada tanggal 26 Nopember 2021 sebesar Rp. 980.000.000,00 (Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah Terlawan);

3. Bahwa sebelum melakukan jual beli Pelawan telah melakukan cek bersih Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Medan dan hasil cek bersih tersebut menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 7465/Tanjung Sari bersih dan tidak tersangkut hak tanggungan maupun tidak terblokir dan hal ini dikuatkan juga dengan Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 30 Nopember 2021;

4. Bahwa setelah dilaksanakan jual beli, maka sekitar bulan Pebruari 2022 pada saat Pelawan hendak melakukan pendaftaran untuk meminta balik nama atas bidang tanah tersebut dimana Pelawan mendapat informasi dari Kantor Pertanahan Kota Medan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 7465/Tanjung Sari yang dimohonkan balik nama telah diblokir oleh Pengadilan Negeri Medan karena merupakan objek sita eksekusi;

5. Bahwa kemudian Pelawan menelusuri proses blokir tersebut dan menemukan fakta Pengadilan Negeri Medan telah meletakkan sita eksekusi atas harta Terlawan I dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan pada saat ini telah dalam proses eksekusi lelang dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022;

6. Bahwa perikatan jual beli antara Pelawan dengan Terlawan I yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Arifin, S.H.,M.Kn., Notaris di Deli Serdang dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor : 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris Kota Medan adalah sah dan memenuhi ketentuan hukum, sehingga Pelawan selaku pembeli yang beritikad baik/jujur harus dilindungi dan sangat beralasan menurut hukum dinyatakan perikatan tersebut sah dan berkekuatan hukum ;

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



7. Bahwa disamping itu juga proses jual beli antara Pelawan dengan Terlawan I diawali dengan penyerahan uang panjar pembelian (booking fee) pada tanggal 4 Nopember 2021 jauh sebelum dikeluarkannya penetapan sita eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor: 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021. Dengan demikian Pelawan tidak mengetahui adanya sita eksekusi dan eksekusi lelang pada saat melakukan jual beli, sehingga kepentingan Pelawan harus dilindungi karena Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik;

8. Bahwa dasar Terlawan II mengajukan permohonan sita eksekusi dan eksekusi lelang atas harta kekayaan Terlawan I adalah Putusan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No BAPMI-021/ARB-014/IX/2019 tanggal 19 Mei 2020 adalah permasalahan Terlawan I dan Terlawan II yang tidak ada sangkut pautnya dengan Pelawan, sehingga kepentingan hukum Pelawan harus dilindungi dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan;

9. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan Ruko sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari yang terletak di Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, sangat dirugikan atas diletakkan sita eksekusi dan eksekusi lelang tersebut;

10. Bahwa perbuatan Terlawan II yang mengajukan sita eksekusi dan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang diperoleh Pelawan dari Terlawan I secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum, telah merugikan Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga perbuatan Terlawan II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

11. Bahwa oleh karena perbuatan Terlawan II merupakan perbuatan melawan hukum, maka sita eksekusi diletakkan dalam perkara ini dengan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan eksekusi lelang dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022 telah merugikan Pelawan, sehingga sangat beralasan menurut hukum mengangkat Kembali sita eksekusi dan membatalkan eksekusi lelang tersebut;

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



12. Bahwa oleh karena perlawanan ini diajukan dengan itikad baik dan untuk melindungi kepentingan hukum Pelawan, maka sangat beralasan menurut hukum segala biaya yang timbul dalam perlawanan ini dibebankan kepada Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng;

DALAM PROVISI:

13. Bahwa agar perlawanan ini tidak menjadi hampa dan Pelawan tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi serta untuk menegakkan hukum dan keadilan, maka sangat beralasan menurut hukum untuk menangguhkan/menunda proses eksekusi lelang terhadap bidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan Ruko sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dengan Surat Ukur Nomor : 03965/Tanjung Sari/2012 tanggal 17 April 2012 seluas 60 m² dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) : 02.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 12.75.011.003.021-06650 yang terletak di Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan sampai dengan putusan dalam perlawanan ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan alasan tersebut diatas Pelawan memohon agar berkenan kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan memanggil pihak pihak yang ada hubungannya dengan perkara ini seraya memeriksa dan mengadili serta memutuskan yang amar bunyinya sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

- Menangguhkan/menunda proses eksekusi lelang terhadap bidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan Ruko sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dengan Surat Ukur Nomor : 03965/Tanjung Sari/2012 tanggal 17 April 2012 seluas 60 m² dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) : 02.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 12.75.011.003.021-06650 yang terletak di Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan sampai dengan putusan dalam perlawanan ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

Halaman 5 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan jujur.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Arifin, S.H.,M.Kn., Notaris di Deli Serdang dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor : 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris di Kota Medan.
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan ruko di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dengan Surat Ukur Nomor : 03965/Tanjung Sari/2012 tanggal 17 April 2012 seluas 60 m² dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) : 02.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 12.75.011.003.021-06650 yang terletak Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan;
5. Menyatakan perbuatan Terlawan II yang mengajukan sita eksekusi dan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang diperoleh Pelawan dari Terlawan I secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan membatalkan eksekusi lelang Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022;
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya - biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan dan Terlawan hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Martua Sagala, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar antara Pelawan dengan Terlawan I telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap sebidang tanah berikut bangunan ruko dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari dengan Surat Ukur Nomor : 03965/Tanjung Sari/2012 tanggal 17 April 2012 dengan luas 60 M² dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) : 02.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 12.75.011.003.021-06650 yang terletak Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara di Kantor Notaris Arifin, S.H.,M.Kn berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 765 tanggal 30 Nopember 2021 selanjutnya menindaklanjuti proses pelunasan pembeli tanah berikut bangunan ruko tersebut dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuatkan oleh Kantor Notaris Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris Kota Medan;
2. Bahwa benar antara Pelawan dengan Terlawan I sudah melakukan perjanjian pengikatan jual beli secara benar dan kemudian melanjutkan tahapan pelunasan pembayaran terhadap sebidang tanah berikut bangunan ruko dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dengan luas 60 M² melalui serangkaian proses jual beli yang benar secara hukum dan telah dilakukan cek bersih sehingga tidak ada permasalahan;
3. Bahwa Terlawan I tidak mengetahui Pelawan mengalami penolakan dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berikut bangunan ruko yang telah dibeli Pelawan kepada Terlawan I karena adanya tindakan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah berikut bangunan ruko yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan Penetapan Ketua

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022 yang dimohonkan oleh pihak Terlawan II;

4. Bahwa Terlawan I tidak mengetahui tanah berikut bangunan ruko yang menjadi jaminan atas pelunasan hutang dari Terlawan I termasuk bagian yang akan dilakukan sita eksekusi atas permohonan Terlawan II. Dimana sebelumnya pihak Terlawan I memohon kepada pihak Terlawan II agar memberikan tambahan waktu untuk melakukan seluruh pelunasan hutang, karena dalam hal ini, Terlawan I memiliki itikad baik untuk melunasi segala hutang terhadap Terlawan II, namun saat ini belum bisa melunasinya akibat mengalami masalah keuangan (*cash flow*) yang sulit yang disebabkan oleh angka penjualan property yang menurun akibat dampak Covid-19;

5. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Terlawan II yang menindaklanjuti Putusan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) NO. : BAPMI-021/ARB-014/IX/2019 tanggal 19 Mei 2020, serta dengan melakukan permohonan meletakkan sita eksekusi kepada Pengadilan Negeri Medan terhadap 11 asset milik Terlawan I yang dimohonkan sita eksekusi oleh Terlawan II dalam rangka pelunasan hutang dari Terlawan I untuk dieksekusi sangatlah keberatan, karena nilainya jauh melebihi nilai jual dari 11 (sebelas) asset Terlawan I yang dimohonkan Sita Jaminan oleh Terlawan II;

6. Bahwa Terlawan I menilai jumlah keseluruhan dari nilai asset yang dimohonkan Sita Jaminan oleh Terlawan II kepada Pengadilan Negeri Medan jauh melebihi dari jumlah hutang yang ada pada Terlawan II, sehingga Terlawan I meminta agar sebagian asset milik Terlawan I dapat ditangguhkan/ditunda proses eksekusi lelangnya sekaligus menunggu *cash flow* dari Terlawan I membaik guna dapat melunasi hutangnya kepada Terlawan II.

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Terlawan tersebut Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI PROSESUAL DI LUAR EKSEPSI KOMPETENSI

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



1. Eksepsi Error In Persona/ diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid/ Pelawan tidak memiliki hak/ Persona Standi In Judicio untuk mengajukan Perlawanan Perkara aquo

1.1. Bahwa Pelawan dalam Perlawanan Perkara aquo pada pokoknya berkeberatan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN.Mdn, tanggal 29 November 2021 (selanjutnya disebut "**Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021**") dan Penetapan Eksekusi Lelang Pengadilan Negeri Medan No. 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN.Mdn tanggal 13 Juni 2022 (selanjutnya disebut "**Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022**"), dikarenakan menurut Pelawan bertentangan dengan hak hukum Pelawan sepanjang kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan sebagaimana tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7465/ Tanjung Sari ("**SHM 7465**"), dimana **SHM 7465** adalah menjadi salah satu bagian dari 11 (sebelas) Objek Sita Eksekusi dalam **Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021** jo **Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022**;

1.2. Bahwa dapat Kami sampaikan, dari awal terbitnya **Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021** jo **Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022**, kemudian hingga diajukannya Perlawanan aquo oleh Pelawan melalui Pengadilan Negeri Medan pada tanggal **14 November 2022** bahkan hingga saat ini tanggal **18 April 2023** pada saat agenda persidangan penyerahan jawaban dalam Perlawanan aquo, secara Yuridis formil **SHM 7465 tidak pernah tercatat atas nama Pelawan**, kepemilikan bidang tanah tersebut tercatat atas nama Dharmapoetra Halim (Terlawan I) yang memiliki kewajiban pembayaran kepada Terlawan II berdasarkan Putusan Badan

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/IX/2019, tanggal 19 Mei 2020 ("Putusan BAPMI 2020");

1.3. Mengacu kepada ketentuan Pasal 206 ayat (6) RBG Jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Poin 4 huruf B (Rumusan Hukum Kamar Perdata) pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 Tahun 2020 ("SEMA No. 10/2020") Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996, Pelawan yang namanya tidak tercatat dalam Sertifikat aquo, bukan merupakan pemilik yang sah atas Sertifikat aquo dan karenanya, Pelawan tidak memiliki hak **Persona Standi In Judicio** untuk mengajukan Gugatan Perkara aquo;

Pasal 206 ayat (6) RBG

"perlawanan juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim."

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Poin 4 huruf B (Rumusan Hukum Kamar Perdata) pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 Tahun 2020

"Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang /harta/aset milik WNA/ pihak lain."

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996

Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



*"Jual beli (tanah) harus dilakukan di hadapan PPAT dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. **Derden verzet terhadap eksekusi, hanya dapat diajukan oleh si pemilik tanah.**"*

1.4. Bahwa dikarenakan Pelawan bukan merupakan pemilik yang namanya tercantum dalam Sertifikat/ SHM 7465, maka berdasarkan Pasal 206 ayat (6) RBG Jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Poin 4 huruf B (Rumusan Hukum Kamar Perdata) pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 Tahun 2020 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996 serta hal-hal dan dasar hukum lain yang telah Terlawan II sampaikan di atas, maka Pelawan dapat dinyatakan tidak memiliki hak/ *Persona Standi In Judicio* untuk mengajukan Perlawanan Perkara aquo, dan oleh karenanya terang kiranya Perlawanan Perkara aquo harus **ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

1.5. Eksepsi Error In Persona/ Keliru Pihak Yang Ditarik sebagai Terlawan/Tergugat

1.6. Bahwa Pelawan dalam Gugatan Perkara aquo menerangkan bahwa Pelawan memperoleh tanah dan bangunan ruko dari Terlawan I berdasarkan PPJB No. 765, pada tanggal 30 November 2021 yang dibuat di hadapan Arifin, S.H., M.Kn, Notaris di Deli Serdang ("PPJB 765/2021") dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No. 175/2021, tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris Kota Medan ("AJB 175/2021");

1.7. Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perlawanan aquo, selain dikarenakan **"hubungan hukum"** yang dibuat oleh Pelawan dan Termohon I masih terbatas dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), yang sifatnya masih belum mengikat Para Pihak terlebih lagi Pihak
Halaman 11 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Ketiga yang berkepentingan, namun juga karena SHM 7465 sudah terlebih dahulu ditetapkan menjadi salah satu objek sita eksekusi Pengadilan Negeri Medan berdasarkan **Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021** jo **Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022**;

1.8. Bahwa dengan adanya Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 terhadap 11 objek milik Terlawan I, maka Terlawan I telah mengetahui secara sadar akan adanya larangan pengalihan 11 objek milik Terlawan I kepada pihak lain termasuk kepada Pelawan, namun secara melawan hukum Terlawan I pada tanggal 30 November 2021 tetap membuat PPJB 765/2021 yang dilanjutkan dengan adanya AJB 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 dengan mengesampingkan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021;

1.9. Bahwa PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021 adalah bentuk "legitimasi" Perbuatan Melawan Hukum Pelawan I dalam melakukan pengalihan **SHM 7465** kepada Pelawan pasca terbitnya **Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021**. Melihat pada kondisi hukum ini, maka PPJB dan AJB tersebut merupakan murni hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I, dimana Terlawan I tidak mengungkapkan adanya cacat tersembunyi atas status hukum SHM 7465 yang menjadi objek sita eksekusi. Oleh karenanya, sangat keliru apabila Pelawan mengikutkan Terlawan II karena tidak memiliki hubungan hukum atas transaksi yang dilakukan antara Pelawan dengan Terlawan I;

1.10. Oleh karena Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan Terlawan II, dan Pelawan bukanlah pemilik alas hak yang sah atas SHM 7465, maka Pelawan telah keliru untuk mengikutsertakan Terlawan II dalam Gugatan Perkara aquo, sehingga sangat beralasan hukum Gugatan Perkara aquo untuk **ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



1.11. Eksepsi Gugatan Prematur (*exceptio dilatoria*)

Bahwa di dalam posita Gugatan Perkara aquo, Pelawan pada pokoknya mempersoalkan tentang "Pengakuan Pelawan terhadap kepemilikan objek tanah dan bangunan yang tercantum dalam SHM 7465 berdasarkan PPJB 765/2021 tanggal 30 November 2021 dan AJB 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dilakukan setelah adanya Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 dan Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022."

Bahwa terkait hal tersebut, dengan ini Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perlawanan aquo, mutatis mutandis dengan Eksepsi Error in Persona yang Kami sampaikan di atas, yakni dari awal terbitnya **Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021** jo **Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022**, kemudian hingga diajukannya Perlawanan aquo oleh Pelawan melalui Pengadilan Negeri Medan pada tanggal **14 November 2022** bahkan hingga saat ini tanggal **18 April 2023** pada saat agenda persidangan penyerahan jawaban dalam Perlawanan aquo, secara Yuridis formil **SHM 7465 tidak pernah tercatat atas nama Pelawan**. Kemudian, PPJB 765/2021 tanggal 30 November 2021 dan AJB 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 ditandatangani oleh Pelawan dan Terlawan I setelah adanya Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 dan Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022, dimana sesuai dengan kedua penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Medan tersebut di atas, Terlawan II adalah pihak yang berhak menerima jaminan eksekusi atas objek SHM 7465 dan Terlawan II juga berhak menerima hasil dari pelaksanaan lelang atas Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022. Sehubungan dengan status kepemilikan serta adanya penetapan sita eksekusi dan penetapan eksekusi lelang terhadap SHM 7465, maka sudah sepantasnya Pelawan sebelum mengajukan Gugatan Perkara aquo secara itikad baik harus mengirimkan surat klarifikasi kepada Terlawan II.

Bahwa dengan belum adanya itikad baik dari Pelawan untuk melakukan klarifikasi dan tindak lanjut terlebih dahulu kepada Terlawan II sebelum Gugatan Perkara aquo diajukan dan juga belum timbulnya status

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Pelawan sebagai pemilik SHM 7465, maka dengan mendasarkan pada Pendapat Hukum dari M. Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Pertama, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta 2005, Hal 444, Gugatan Pelawan dinyatakan sebagai Gugatan Prematur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Pendapat Hukum M. Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2005", pada halaman 444, menyatakan bahwa:

"Gugatan yang diajukan prematur, menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan negatif dalam bentuk perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam putusan yang demikian, tidak melekat ne bis in idem, Gugatan dapat diajukan kembali, apabila faktor prematur tidak ada lagi";

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa setelah membaca Gugatan Perkara aquo secara lebih seksama, maka sebenarnya hal pokok yang dipersoalkan dan halangan yang dihadapi oleh Pelawan juga mencakup hal "PPAT yang ditunjuk Pelawan tidak dapat melaksanakan balik nama SHM 7465 dikarenakan terdapat pemblokiran SHM 7465 oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan atas permohonan dari Pengadilan Negeri Medan."

Bahwa terkait hal tersebut, maka penting kiranya Terlawan II sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia dan juga kepada Pelawan, bahwa apabila Pelawan merasa dan meyakini bahwa SHM 7465 tidak dapat dilakukan proses balik nama ke atas nama Pelawan, maka kenapa dalam Gugatan Perkara aquo, Pelawan tidak melibatkan seluruh pihak yang terlibat dalam proses pembuatan PPJB 765/2021, AJB 175/2021, proses balik nama SHM 7465, dan Pihak yang melakukan pemblokiran terhadap SHM 7465 ?

Bahwa berdasarkan penelusuran dalam perlawanannya, Pelawan sama sekali tidak melibatkan beberapa pihak yang menurut Terlawan II sangat

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



berpengaruh dalam penentuan kebenaran peristiwa hukum yang Pelawan dalilkan dalam posita Gugatan Perkara aquo, dimana Para Pihak tersebut adalah sebagai berikut :

2.1. Notaris atas nama Arifin S.H., M.Kn., Notaris di Deli Serdang, yaitu sebagai pihak yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 765 tanggal 30 November 2021 atau PPJB 765/2021;

Bahwa menyertakan Notaris Arifin S.H., M.Kn., sebagai pihak sangat penting dan prinsipil dikarenakan Notaris Arifin S.H., M.Kn., adalah pihak yang pertama kali membuat akta perjanjian perikatan antara Pelawan dengan Terlawan I serta Pihak yang melakukan pengecekan terhadap objek perikatan tersebut/ SHM 7465 ke Kantor Pertanahan Kota Medan;

2.2. Notaris atas nama Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris di Kota Medan, yaitu sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor: 175/2021 tanggal 1 Desember 2022 atau AJB 175/2021.

Bahwa penarikan Notaris Juli Indrayanti Siregar, S.H., sebagai pihak sangat penting dikarenakan Notaris Juli Indrayanti Siregar, S.H., adalah pihak yang menindaklanjuti PPJB 765/2021 dengan membuat AJB 175/2021 dihadapan Pelawan dan Terlawan I. Notaris Juli Indrayanti Siregar, S.H., seharusnya juga dapat menjawab kecurigaan dari Terlawan II dimana PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021 dibuat hanya dalam rentang waktu 1 (satu) hari dan dibuat oleh 2 Notaris yang berbeda, serta Notaris Juli Indrayanti Siregar, S.H., juga merupakan Pihak yang melakukan pengecekan terhadap objek perikatan tersebut/ SHM 7465 ke Kantor Pertanahan Kota Medan;

2.3. Kantor Pertanahan Kota Medan, padahal secara substansial Pelawan senantiasa mendalilkan bahwa halangan dalam Gugatan Perkara aquo diawali dengan adanya pemblokiran SHM 7465 oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan adanya dalil Pelawan dalam positanya terhadap itu, maka sudah sepatutnya Kantor Pertanahan Kota Medan



diikutsertakan sebagai pihak dalam Gugatan Perkara aquo agar seluruh peristiwa hukum yang didalilkan Pelawan menjadi terang dan jelas kebenarannya. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Medan adalah pihak yang umumnya dimintakan konfirmasi dalam pemeriksaan sertifikat tanah oleh notaris sehingga keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Medan krusial dalam Perkara aquo;

2.4. Pihak yang menguasai objek SHM 7465. Dalam posita Gugatan Perkara aquo Pelawan tidak menjelaskan secara rinci siapa dan pihak mana yang menguasai dan menempati objek fisik SHM 7465, hal ini akan menjadi penting untuk menjelaskan fakta hukum yang sebenarnya apakah terdapat peralihan penguasaan dalam objek fisik SHM 7465 ataupun ada intervensi dari pihak lain dalam penguasaan objek, sehingga menurut Terlawan II dikarenakan Pelawan tidak mengikutsertakan Pihak yang menguasai objek SHM 7465 dalam Gugatan Perkara aquo sebagaimana diatur dalam Poin 1.C huruf B (Rumusan Hukum Kamar Perdata) pada SEMA No. 10/ 2020, maka dapat dikatakan Gugatan Perkara aquo yang diajukan oleh Pelawan adalah Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*). SEMA No. 10/ 2020 :

"Dalam perlawanan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan perlawanan kurang pihak."

Bahwa berdasarkan penjelasan terhadap pihak-pihak yang tidak diikutsertakan Pelawan dalam Perlawanan Perkara aquo, maka menurut hemat Terlawan II, Gugatan Pelawan dapat dikategorikan sebagai perlawanan kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena **telah tidak cermat dalam menentukan pihak-pihak siapa saja yang akan digugat, mengetahui, dan bertanggung jawab terhadap peristiwa dan tindakan hukum yang terjadi.** Untuk itu berdasarkan

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 878.K/Sip/1977 tertanggal 19 Juni 1977,urisprudensi Mahkamah Agung No. 1125.K/Pdt/1984, tertanggal 18 September 1984,urisprudensi Mahkamah Agung No. 186/R/Pdt/1984, tertanggal 18 Desember 1985, danurisprudensi Mahkamah Agung No. 151.K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, **Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 878 K/Sip/1977, tertanggal 19 Juni 1977.

"Antara Perkara ini dan perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi pada tanggal 9 Juli 1971 tidak terjadi ne bis in idem, sebab keputusan Pengadilan Tinggi tersebut menyatakan bahwa **perlawanan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan, sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi**"

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1125 K/Pdt/1984, tertanggal 13 September 1984

"Judex factie salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada II, harus ikut digugat sebagai Tergugat, alasannya dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I"

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186/R/Pdt/1984, tertanggal 18 Desember 1985

"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikut sertakan BPD sebagai Terlawan. **Oleh karena BPD tidak ikut digugat, perlawanan mengandung cacat error in persona dalam hal plurium litis consortium**".

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 151.K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



"Bahwa karena yang berhutang kepada Pelawan/Terbanding adalah 2 orang, seharusnya perlawanan ditujukan kepada kedua orang tersebut;
Bahwa perlawanan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang), perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

A. DALAM POKOK PERKARA

3. Bahwa Terlawan II pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan dalam Perlawanan Perkara aquo untuk seluruhnya, kecuali yang Terlawan II akui kebenarannya dalam Jawaban atas Perlawanan Perkara aquo ini;

4. Bahwa apa yang disampaikan Terlawan II dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan untuk menjawab/membantah dalil-dalil Perlawanan Perkara aquo yang disampaikan oleh Pelawan;

5. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan pada Poin 1 (satu) Perlawanan aquo yang pada pokoknya menyatakan:

"bahwa **pelawan adalah pemilik** sebidang tanah berikut bangunan ruko diatasnya sebagaimana dimaksud dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor: 7465/Tanjung Sari** dengan surat ukur Nomor: 03965/Tanjung Sari/2012 tanggal 17 April 2012 seluas 60 m² dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB): 01.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) 12.75.011.003.021-06650 yang terletak Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan"

Bahwa terkait hal tersebut kembali Terlawan II sampaikan bahwa dari awal terbitnya **Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021** jo **Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022**, kemudian hingga diajukannya Perlawanan aquo oleh Pelawan melalui Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 November 2022 bahkan hingga saat ini tanggal 18 April 2023 pada saat agenda persidangan penyerahan jawaban dalam Perlawanan aquo, secara Yuridis formil **SHM 7465 tidak pernah tercatat atas nama Pelawan**, dimana secara yuridis formil SHM 7465 **masih tercatat** atas nama saudara

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Dharmapoetra Halim (**Terlawan I**), sehingga Pelawan tidak memiliki dasar untuk menyatakan dirinya sebagai pemilik dari SHM 7465;

6. Bahwa Pelawan mendasarkan dalil bahwa dirinya pemilik SHM 7465 berdasarkan PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021. Dimana apabila mengacu pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Poin 4 huruf B (Rumusan Hukum Kamar Perdata) SEMA No. 10/2020 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996, **PPJB dan/atau AJB bukanlah bukti kepemilikan suatu bidang tanah**;

Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Poin 4 huruf B (Rumusan Hukum Kamar Perdata) SEMA No. 10/2020

"Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang /harta/aset milik WNA/ pihak lain."

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996

"Jual beli (tanah) harus dilakukan di hadapan PPAT dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Derden verzet terhadap eksekusi, hanya dapat diajukan oleh si pemilik tanah."

7. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan pada poin 2 (dua) Perlawanan Perkara aquo yang pada pokoknya menyatakan:

"Bahwa Pelawan memperoleh tanah dan bangunan ruko tersebut dari Terlawan I berdasarkan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Arifin, S.H., M.Kn., Notaris di Deli Serdang dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor: 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris di Kota Medan."

Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Bahwa Terlawan II meragukan peristiwa hukum yang didalilkan oleh Pelawan dalam Gugatan Perkara aquo, karena terdapat 2 (dua) perikatan yang dalam selang waktu 1 (satu) hari, dan dilakukan oleh 2 (dua) Notaris yang berbeda. Patut dipertanyakan apakah penyebab dari Pelawan dan Terlawan I membuat 2 perikatan tersebut dengan interval yang sangat singkat? Bukankah perikatan tersebut dapat diwakili saja dengan membuat 1 perikatan final? Lebih dari itu perikatan yang termuat dalam PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021 dibuat antara Pelawan dan Terlawan I setelah adanya Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021, sehingga menimbulkan kecurigaan dari Terlawan II, bahwa Pelawan dan Terlawan I bekerjasama dalam menghambat proses Eksekusi Lelang yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Medan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

8. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan pada poin 3 (tiga) perlawanan aquo yang pada pokoknya menyatakan:

"bahwa sebelum melakukan Jual Beli Pelawan telah melakukan cek bersih Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/ Tanjung Sari , hal ini dikuatkan juga dengan Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 30 Nopember 2021."

Bahwa Terlawan II sangat ragu dengan adanya "pengecekan" Sertifikat yang didalilkan oleh Pelawan, pasalnya Terlawan II telah mengajukan pemblokiran terhadap 11 Sertifikat milik Terlawan I dimana salah satunya terdapat SHM 7465 di dalam Surat Permohonan dari AHN Lawyers selaku Kuasa Hukum Terlawan II No. 270/L/0100.18.149/AHN/X/2021 tertanggal 28 Oktober 2021 terkait Pemblokiran Sertifikat ("**Surat Permohonan Blokir Sertifikat**") yang telah disetujui dan dicatatkan melalui Surat Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor : MP.01.01/1069-12.71.600/III/2022 tertanggal 28 Maret 2022 perihal Surat Pemberitahuan Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Milik No. 7462, 7477, 7473, 7464, 7511, 7466, **7465**, 7468, 7427, 7467, 7411/ Tanjung Sari yang menyatakan Pencatatan Blokir sudah dicatatkan pada Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan ("**Surat Pemberitahuan**

Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Blokir Sertifikat). Bahwa atas dasar Surat Permohonan Blokir Sertifikat dan Surat Pemberitahuan Blokir Sertifikat menunjukkan pemblokiran sertifikat sudah dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2021 dimana pemblokiran sertifikat tersebut sudah terjadi sebelum adanya PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021, sehingga menurut hemat Terlawan II sudah sepantasnya apabila Pelawan melakukan pengecekan sertifikat pada saat periode PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021 maka Kantor Pertanahan Kota Medan akan mengeluarkan notifikasi dan pencatatan terhadap SHM 7465 yang sedang dilakukan blokir, oleh karenanya pernyataan Pelawan yang menyatakan sudah dilakukan pengecekan terhadap SHM 7465 dan dinyatakan "bersih" adalah sangat mengada-ngada tanpa menyebutkan bukti tertulis terhadapnya;

Bahwa terkait dengan kalimat akhir dalam dalil Point 3 Gugatan Perkara aquo yang diajukan Pelawan yaitu Surat Pernyataan dari Terlawan I tertanggal 30 November 2021, menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan I dikarenakan Terlawan I secara sepihak mengeluarkan surat pernyataan tanpa mempertimbangkan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021, dan juga Terlawan I bukanlah instansi/ institusi yang memiliki wewenang dalam bidang Pertanahan/ Agraria ataupun Badan Peradilan untuk menerbitkan surat keterangan/ pernyataan sebagaimana dimaksud;

9. Bahwa Terlawan II membenarkan sebagian dalil Pelawan pada Poin 4 (empat) dan 5 (lima) Perlawanan aquo yang pada pokoknya menyatakan:

"bahwa setelah dilaksanakan jual beli, maka sekitar bulan Pebruari 2022 pada saat pelawan hendak melakukan pendaftaran untuk meminta balik nama atas bidang tanah tersebut dimana Pelawan mendapat informasi dari Kantor Pertanahan Kota Medan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 7465/Tanjung Sari yang dimohonkan balik nama telah diblokir oleh Pengadilan Negeri Medan karena merupakan objek sita eksekusi"

Halaman 21 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



"fakta Pengadilan Negeri Medan telah meletakkan sita eksekusi atas harta Terlawan I dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor: 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan pada saa ini telah dalam proses eksekusi lelang dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor: 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022"

Bahwa terkait hal tersebut dapat Terlawan II sampaikan bahwa Terlawan II sedang dalam tahap melaksanakan eksekusi atas objek-objek Terlawan I berdasarkan Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/IX/2019, tanggal 19 Mei 2020 (**"Putusan BAPMI 2020"**) serta Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 jo Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022 melalui Pengadilan Negeri Medan;

10. Lebih lanjut, proses eksekusi yang diawali dengan Terlawan II mempertahankan hak hukumnya melalui hasil Putusan BAPMI 2020 dan berbagai proses dan formalitas untuk diterbitkannya Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 jo Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022, saat ini sedang dalam tahap pengajuan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Mohon perhatian Majelis Hakim akan tahapan-tahapan dan upaya-upaya hukum untuk melakukan eksekusi telah dilaksanakan Terlawan II dengan itikad baik dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

11. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan pada Poin 6 (enam) perlawanan aquo yang pada pokoknya menyatakan:

"bahwa perikatan jual beli antara Pelawan dan Terlawan I yang dituangkan dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 756 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Arifin, S.H., M.Kn, Notaris di Deli Serdang dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor: 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris Kota Medan adalah sah dan memenuhi ketentuan hukum, sehingga Pelawan selaku pembeli yang beritikad baik/jujur harus dilindungi dan

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



sangat beralasan menurut hukum dinyatakan perikatan tersebut sah dan berkekuatan hukum"

Bahwa terkait hal tersebut, dapat Terlawan II sampaikan kembali SHM 7465 merupakan objek sita eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021, sehingga demi hukum seharusnya Pelawan dan Terlawan I tidak melakukan transaksi apapun terhadap objek sita eksekusi tersebut, yang jika dilakukan merupakan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa Pelawan tidak dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik karena dengan mempedomani Rumusan Hukum Perdata, Perdata Umum, Angka 4, 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, kriteria pembeli beritikad baik adalah:

- a. -----;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/ objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

13. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan Poin 9 (sembilan) , Poin 10 (sepuluh) dan Poin 11 (sebelas) Gugatan Perkara aquo yang pada pokoknya menyatakan:

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



"bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan Ruko sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 7465/Tanjung Sari yang terletak di Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, sangat dirugikan atas diletakkan sita eksekusi dan eksekusi lelang tersebut"

"bahwa perbuatan Terlawan II yang mengajukan sita eksekusi dan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang diperoleh Pelawan dari Terlawan I secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum, telah merugikan Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga perbuatan Terlawan II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum"

"sehingga sangat beralasan hukum mengangkat kembali sita eksekusi dan membatalkan eksekusi lelang tersebut:

Bahwa terkait hal tersebut dapat Terlawan II tegaskan kembali, Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 jo Penetapan Eksekusi lelang tertanggal 13 Juni 2022 yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan didasarkan pada Putusan BAPMI 2020 dan dilakukan dengan memenuhi ketentuan yang diatur oleh Undang-undang, dimana salah satunya adalah penyampaian penetapan sita yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan SHM 7465, termasuk Terlawan I. Bahkan dengan mempertimbangkan waktu dibuatnya PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021, dengan Penetapan Sita Eksekusi, maka dalil-dalil Pelawan yang seharusnya dikesampingkan karena Pelawan sebetulnya dirugikan oleh Terlawan I yang tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kewajibannya kepada Terlawan II, juga menjual objek sita kepada Pelawan dimana Terlawan I mengetahui sebelum dilakukan penjualan dan transaksi dengan Pelawan, bahwa aset-asetnya (termasuk SHM 7465) sudah diletakkan sita eksekusi berdasarkan Putusan BAPMI 2020;

14. Adapun kerugian yang dialami oleh Pelawan tidak ada relevansinya dengan Terlawan II dan/ atau dengan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 dan/atau Penetapan Eksekusi

Halaman 24 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Lelang tertanggal 13 Juni 2022 yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan, karena kerugian Pelawan disebabkan oleh Terlawan I yang menjual objek sita SETELAH objek tersebut diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Medan. Sehingga pengajuan Gugatan Perkara aquo dan permintaan Pelawan agar Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 jo Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022 untuk dibatalkan sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, dan menghalang-halangi proses Eksekusi Lelang yang saat ini sedang dalam tahap proses pengajuan lelang ke KPKNL Kota Medan oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan;

15. Bahwa mengacu kepada Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II, Edisi 2013, halaman 101-103 Poin AK Tentang Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Poin 4 (*empat*) dan Poin 8 (*delapan*) menyebutkan;

Poin 4 (*empat*)

"dalam perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak sebagaimana tersebut dalam AL 1 atas barang yang disita dan apabila dia berhasil membuktikan, maka akan dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apabila pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita, maka pelawan akan dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur, dan sita akan tetap dipertahankan"

Poin 8 (*delapan*)

"eksekusi mutlak harus ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memimpin eksekusi yang bersangkutan, apabila perlawanan benar-benar beralasan, misalnya apabila sertifikat tanah yang akan dilelang sejak semula jelas tercatat atas nama orang lain, atau dari BPKB yang diajukan, jelas terbukti bahwa mobil yang akan dilelang itu, sejak sejak lama adalah milik pelawan, karena ada kemungkinan tanah atau mobil itu diperoleh oleh pelawan, setelah tanah atau mobil itu disita, sehingga perolehan barang tersebut tidak sah"

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Bahwa sebagaimana Terlawan II sampaikan di atas dan agar dapat menjadi perhatian khusus Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo, jual beli tanah dan bangunan di atas SHM 7465 dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan I setelah Ketua Pengadilan Negeri Medan menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021, sehingga adapun perolehan tersebut tidak sah dan bertentangan dengan hukum, hal ini bersesuaian dengan pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan tersebut di atas, dikarenakan perolehan tersebut tidak sah dan bertentangan dengan hukum maka sangat tidak berdasar dan beralasan hukum apabila Pelawan meminta agar dilakukannya pengangkatan sita dan/atau membatalkan eksekusi aquo;

16. Bahwa diakrenakan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 jo Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022 merupakan produk hukum yang sah dan sesuai dengan prosedur hukum, serta seluruh objek Sita dalam Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022 harus dijaga dan tetap berada dalam penguasaan Pengadilan Negeri Medan untuk selanjutnya dilakukan lelang melalui KPKNL, maka sudah sepantasnya permohonan provisi dari Pelawan untuk menunda/menangguhkan eksekusi lelang terhadap SHM 7465 harus ditolak dan dinyatakan tidak beralasan oleh Yang Mulia Majelis Hakim perkara aquo;

17. Bahwa mohon perhatian khusus Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo, Terlawan II merupakan pemohon Sita Eksekusi yang telah mengikuti proses hukum di Pengadilan Negeri Medan hingga diterbitkannya Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 dan Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022 oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan, olehnya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo dapat memberikan pertimbangan dan melindungi hak hukum Terlawan II;

B. PETITUM

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Dengan menimbang seluruh fakta hukum dan dalil yang Terlawan II ajukan di atas, maka dengan ini Kami memohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perlawanan aquo agar dapat memutus:

DALAM PROVISI

1. Menolak permohonan Provisi Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

2. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa Perkara aquo berpendapat lain, maka kami mohonkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa kemudian Pelawan telah mengajukan Repliknya pada pokoknya tetap pada perlawanannya selengkapny sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan Dupliknya pada pokoknya tetap pada jawabannya selengkapny sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Kuasa Nomor : 764 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Arifin, S.H., M.Kn., menerangkan kuasa antara Tuan Dharmapoetra Halim sebagai Pemberi Kuasa dan Nyonya Neny sebagai Penerima Kuasa untuk dan atas nama Pemberi Kuasa melakukan pengurusan

Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



maupun pemilikan atau menjual dan/atau dengan cara apapun mengalihkan atau melepaskan hak atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala sesuatu yang tumbuh dan terdapat di atas tanah tersebut, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 1**;

2. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Arifin, S.H.,M.Kn., menerangkan Nyonya Neny yang bertindak atas nama Tuan Dharmapoetra Halim sebagai Pihak Pertama dan Tuan Agung Haganta Pinem sebagai pihak kedua menyangkut pengikatan jual beli atas sebidang tanah hak milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala sesuatu yang tumbuh dan terdapat di atas tanah tersebut, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 2**;

3. Fotocopy Surat Pernyataan Tuan Dharmapoetra Halim tanggal 30 Nopember 2021 yang dilegalisasi dengan Nomor : 3502/PTTSDBT/XI/2021 oleh Notaris Arifin, S.H.,M.Kn., menerangkan sebidang tanah hak milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala yang tumbuh dan terdapat di atas tanah tersebut bebas dari segala perlawanan, tuntutan dan klaim telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 3**;

4. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Juli Indrayanti Siregar menerangkan Nyonya Wahyuni bertindak atas kekuatan kuasa yang tersebut dalam pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Nopember 2021 untuk dan atas nama Nyonya Neny yang bertindak atas kekuatan kuasa dalam Akta Kuasa Nomor 764 tanggal 30 Nopember 2021 sehingga berhak dan berwenang bertindak atas nama Tuan Dharmapoetra Halim sebagai Pihak Pertama dan Agung Haganta Pinem sebagai Pihak Kedua menyangkut jual beli atas sebidang tanah hak milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala sesuatu yang tumbuh dan terdapat di atas tanah tersebut, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 4**;

5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari tanggal 2 Mei 2012 dengan Surat Ukur Tgl. 17/04/2021No. 03965/Tanjung Sari/2012 luas 60 m² atas nama Dharmapoetra Halim dengan keterangan terakhir Hak Tanggungan

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Nomor 0184/2015, 04493/2018 dihapus, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 5**;

6. Fotocopy Pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari tanggal 29 November 2021 pukul 14.30.13 menerangkan Sertifikat ini tidak sedang diagunkan, Sertifikat ini tidak terdapat blokir, Sertifikat ini tidak terdapat sita dan Sertifikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 6**;

7. Fotocopy Surat Kuasa tanggal 30 November 2021 antara Agung Haganta Pinem sebagai Pemberi Kuasa dan Juli Indriyanti Siregar, Muhammad Agusani sebagai Penerima Kuasa khusus untuk mengurus proses pendaftaran peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari keatas nama Agung Haganta Pinem, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 7**

8. Fotocopy Surat Permohonan Balik Nama Jual Beli yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 1 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Notaris Juli Indrayanti Siregar yang bertindak selaku kuasa dari Agung Haganta Pinem, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 8**;

9. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 yang menerangkan sita eksekusi terhadap 11 objek sita yang salah satunya adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari yang telah diperjualbelikan Terlawan I kepada Pelawan secara sah menurut hukum, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 9**;

10. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022 yang menerangkan eksekusi lelang terhadap 11 objek eksekusi yang salah satunya adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari yang telah diperjualbelikan Terlawan I kepada Pelawan secara sah menurut hukum, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 10**;

11. Fotocopy Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak tanggal 30 Nopember 2021 sebesar Rp. 22.727.272,00 (dua puluh dua juta tujuh ratus dua

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh dua rupiah) dan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dengan objek pajak Komp. De Cluster BC – 5 (objek yang dibeli Pelawan), telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 11**;

12. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD) atas nama wajib Pajak Agung Haganta Pinem (Pelawan), letak tanah dan bangunan De Cluster BC – 5 (objek yang dibeli Pelawan) dan Surat Tanda Setor (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 1 Desember 2021 sebesar Rp. 42.454.545,00 (empat puluh dua juta empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah), telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 12**;

13. Fotocopy Surat Tanda Setor Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 23 Agustus 2021 jenis setoran PBB Perkotaan sebesar Rp. 442.290,00 (empat ratus empat puluh dua ribu dua ratus Sembilan puluh rupiah) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan objek pajak De Cluster BC – 5 (objek yang dibeli Pelawan), telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda **P – 13**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jabannya, Terlawan I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy SHM No: 7465 dengan Nama Pemegang Hak: Dharmapoetra Halim, Bahwa TERLAWAN I merupakan pemilik sah tanah berikut bangunan yang berada di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dengan luas tanah 60 M² (enam puluh meter persegi) telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.I-1.

2. Fotocopy Surat Pengikatan Jual Beli, Nomor: 765 yang dibuat oleh Kantor Notaris ARIFIN, S.H., M.Kn tertanggal 30 November 2021, Bahwa benar TERLAWAN I memberikan kuasa kepada Nyonya NENY untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Pelawan atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 7645/Tanjung Sari yang terletak di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan

Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Provinsi Sumatera Utara (dikenal Komplek de Cluster BC-05) seluas 60 M² (enam puluh meter persegi) telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.I-2.

3. Fotocopy Kwitansi No. 351/dC/VI/21, Tanggal 4 November 2021, Bahwa TERLAWAN I telah membayarkan Booking Fee atas 1 (satu) unit perumahan Komplek de Cluster Block BC-5 di Jalan Pasar III, Bunga Cempaka, Medan kepada NENY sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah), tanpa asli dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.I-3..

4. Fotocopy Kwitansi No. 352/dC/VI/21, Tanggal 26 November 2021, Bahwa TERLAWAN I telah melakukan Pelunasan pembayaran atas 1 (satu) unit perumahan Komplek de Cluster Block BC-5 di Jalan Pasar III, Bunga Cempaka, Medan kepada NENY sebesar Rp. 980.000.000 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) tanpa asli dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.I-4.

5. Fotocopy Pengecekan Sertifikat dengan No. Berkas: 94398/2021, NTPN: 820211125049677 25/11/2021 15.53.09, Bahwa terhadap SHM No. 7645/Tanjung Sari telah dilakukan cek bersih dengan keterangan Sertifikat tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan sertifikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara, tanpa asli dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.I-5.

6. Fotocopy Surat Akta Jual Beli No: 175/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Juli Indrayanti Siregar, S.H., pada tanggal 1 Desember 2021, Bahwa menerangkan karena Pelawan telah melakukan pelunasan terhadap pembelian 1 (satu) unit perumahan Komplek de Cluster Block BC-5 di Jalan Pasar III, Bunga Cempaka, Medan, maka dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Indrayanti Siregar, S.H., pada tanggal 1 Desember 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.I-6.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jawabannya, Terlawan II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. CGS-CIMB Sekuritas Indonesia, No. 34, tanggal 31 Oktober 2022, menerangkan bahwa

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. CGS-CIMB Sekuritas Indonesia mengalami perubahan struktur dan pengurusan sebagaimana tertuang pada Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. CCS-CIMB Sekuritas Indonesia, No. 34, tanggal 31 Oktober 2022, struktur kepengurusan tersebut telah menunjuk Lim Kim Siah selaku Presiden Direktur dan Widjaja selaku Direktur dan karenanya berwenang berandak untuk dan nama PT. CGS-CIMB Sekuritas Indonesia baik di dalam maupun luar persidangan, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-1.

2. Fotokopi Salinan sesuai dengan aslinya Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal (BAPMI) No. BAPW021/ARB014/1X/2019, 19 Mei 2020, menerangkan bahwa hubungan hukum antara PT CGS-CIMB Sekuritas Indonesia dengan Dharmapoetra Halim (Terlawan I) telah terbukti melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi dan memiliki kewajiban pembayaran hutang kepada PT CGS-CIMB Sekuritas Indonesia dengan Nominal keseluruhan Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) sebagaimana tercantum dalam Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal (BAPMI) No. BAPM1-021/ARB-014/1X/2019, tertanggal 19 Mei 2020 yang telah final dan berkekuatan hukum tetap, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-2.

3. Fotokopi dari Fotokopi Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase (WASH) di Pengadilan Negeri Medan No. 01/WASIT/2020/PN.Mdn, tertanggal 5 Juni 2020, menerangkan bahwa Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/1X/2019, tertanggal 19 Mei 2020 telah **didaftarkan** dilakukan penyimpanan/meletakkan (Deponir) Salinan Putusan Arbitrase Pasar Modal (BAPMI) atas perkara Nomor: BAPM1-021/ARB-014/IX/2019 di Pengadilan Negeri Medan dengan Akta Pendaftaran Nomor: 01/WASIT/2020/PN.Mdn, tertanggal 5 Juni 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-3.

4. Fotokopi Surat Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia No.: 5098/BAPM1/06.2020 perihal Penyerahan Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase tertanggal 10 Juni 2020 kepada AHN Lawyers serta Aiko & Berlian Partnership, menerangkan bahwa Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia pada tanggal 10

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Juni 2020 telah memberitahukan kepada AHN Lawyers selaku Kuasa Hukum Terlawan II dalam perkara aquo dan Aiko & Berlian Partnership selaku Kuasa Hukum Terlawan I dalam perkara aquo perihal Penyerahan Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase ke Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Pendaftaran No. 01/WASIT/2020/PN.Mdn, tertanggal 5 Juni 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-4;

5. Fotokopi tanda terima Permohonan Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/IX/2019, register: 6867, tertanggal 12 April 2021, menerangkan bahwa AHM Lawyers selaku Kuasa Hukum PT.CGS-CIMB Sekuritas Indonesia, telah mengajukan permohonan eksekusi Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No.BAPMI-021/ARB-014/IX/2019 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, dengan register: 6867, tertanggal 12 April 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-5;

6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 594/2021, tertanggal 27 Mei 2021, menerangkan bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 27 Mei 2021 menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7465/Tanjung Sari benar tercatat atas nama kepemilikan Dharmapoetra Halim (TERLAWAN 1), telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-6;

7. Fotokopi Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Medan No.19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB014/1X/2019/PN.Mdn, tertanggal 06 Mei 2021, menerangkan bahwa Ketua Pengadilan Negeri Medan telah menerbitkan Penetapan Eksekusi dan memerintahkan kepada Dharmapoetra Halim (Terlawan I) agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari secara sukarela melaksanakan sendiri kewajibannya untuk memenuhi bunyi/isi Putusan Badan Arbifrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPM1-021/ARB- 014/IX/2019, tertanggal 19 Mei 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-7;

Halaman 33 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



8. Fotokopi Surat Panggilan Teguran (aanmaning) No. 19/Eks/2021/BAPMI021/ARB-014/1X/2019/PN.Mdn, tertanggal 20 Mei 2021, menerangkan bahwa Ketua Pengadilan Negeri Medan telah memanggil secara resmi Dharmapoetra Halim (Terlawan I) untuk datang dan hadir di Pengadilan Negeri Medan pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021 untuk memenuhi isi putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/1X/2019, tertanggal 19 Mei 2020, namun adapun panggilan tersebut tidak dihadiri dengan itikat baik oleh Dharmapoetra Halim (Terlawan I) kuasa hukumnya yang ditunjuk untuk itu, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-8;

9. Fotokopi Surat Panggilan Teguran (aanmaning) ke-2 (kedua), No.19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/1X/2019/PN.Mdn, tertanggal 17 Juni 2021, menerangkan bahwa Ketua Pengadilan Negeri Medan telah memanggil secara resmi Dharmapoetra Halim (Terlawan I) untuk yang ke-2 (kedua) kali agar datang dan hadir di Pengadilan Negeri Medan pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021 untuk memenuhi isi putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/1X/ 2019, tertanggal 19 Mei 2020, Bahwa dalam persidangan aquo dihadiri oleh Kuasa Hukum Dharmapoetra Halim (Terlawan I) dan Ketua Pengadilan Negeri Medan telah memerintahkan kepada Termohon Eksekusi Dharmapoetra Halim (Terlawan I) agar secara sukarela melaksanakan sendiri kewajibannya untuk memenuhi bunyi/isi Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/1X/2019, tertanggal 19 Mei 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-9;

10. Fotocopy Permohonan Sita Eksekusi (Executorial Beslag) kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar melaksanakan Sita Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI), telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-10;

11. Fotocopy Surat dari Pemohon (Terlawan II) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan agar dapat melakukan pemblokiran 11(sebelas) bidang tanah milik Termohon (Terlawan I) diantaranya salah satu adalah obyek sengketa, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-11;

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



12. fotocopy Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan kepada Pemohon (Terlawan II) yang menerangkan bahwa Permohonan Pemblokiran Pemohon (Terlawan II) telah dilakukan Pencatatan dalam Buku Tanah, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-12;

13. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 29 Nopember 2021 yang mengabulkan Permohonan Pemohon (Terlawan II) dengan memerintahkan agar dilakukan peletakan Sita Jaminan sesuai dengan Permohonan Pemohon (Terlawan II), telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-13;

14. Fotocopy Berita Acara Pelaksanaa Sita Eksekusi atas Obyek sesuai dengan Permohonan dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-14;

15. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Juni 2022 tentang Pelaksanaan Eksekusi Lelang, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T.II-15;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan sebagaimana tersebut dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa Terlawan II dalam surat jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Eksepsi Error In Persona/ diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid/ Pelawan tidak memiliki hak/ Persona Standi In Judicio untuk mengajukan Perlawanan Perkara aquo.

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



2. Eksepsi Error In Persona/ Keliru Pihak Yang Ditarik sebagai Terlawan/Tergugat.
3. Eksepsi Gugatan Prematur (exceptio dilatoria).
4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari akan uraian dan alasan-alasan hukum tentang eksepsi dari Terlawan II ternyata bukanlah termasuk sebagai alasan eksepsi tentang kewenangan Hakim untuk mengadili suatu perkara sebagaimana alasan eksepsi menurut Pasal Pasal 162 RBg namun telah memasuki pokok perkara sehingga Eksepsi dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dan akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Pelawan telah membeli sebidang Tanah dan bangunan diatasnya (selanjutnya disebut obyek sengketa) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari dengan Surat Ukur Nomor 03965/Tanjung Sari/2012 tanggal 17 April 2012 seluas 60 m² yang terletak Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan dari Terlawan I;
- Bahwa Jual Beli atas obyek sengketa telah dilakukan sebagaimana menurut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Arifin, S.H., M.Kn., Notaris di Deli Serdang dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris Kota Medan;
- Bahwa sebelum melakukan jual beli tersebut, Pelawan telah melakukan cek bersih Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Medan dan hasil cek bersih tersebut menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari bersih dan tidak tersangkut hak tanggungan maupun tidak terblokir dan hal ini dikuatkan juga dengan Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 30 Nopember 2021;

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



- Bahwa setelah dilaksanakan jual beli, maka sekitar bulan Pebruari 2022 pada saat Pelawan hendak melakukan pendaftaran balik nama atas obyek sengketa ternyata tidak bisa dilakukan balik nama karena obyek sengketa telah diblokir kemudian oleh Pengadilan Negeri Medan karena merupakan objek sita eksekusi, sedangkan pada saat sebelum Jual Beli dilakukan, masih dalam keadaan bersih dan tidak tersangkut hak tanggungan maupun tidak terblokir;
- Bahwa penyitaan atas obyek sengketa dilakukan atas permohonan Terlawan II dengan alasan bahwa Terlawan I mempunyai sejumlah hutang kepada Terlawan II;
- Bahwa Pelawan tidak mengetahui adanya hutang atau hubungan hukum antara Terlawan I dengan Terlawan II dan telah dilakukan cek bersih di Kantor Badan Pertanahan setempat sehingga dilakukan Jual Beli atas obyek sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I dan Jual Beli tersebut telah dilakukan menurut hukum sehingga telah sah, maka Pelawan adalah Pembeli Yang Beritikad Baik yang harus dilindungi dan Pemilik yang sah atas obyek sengketa sehingga sita eksekusi yang dimohonkan dan dilakukan oleh Terlawan II adalah tidak sah dan telah merugikan Pelawan;
- Bahwa Pelawan menuntut untuk menanggihkan/menunda proses eksekusi lelang terhadap obyek eksekusi sampai dengan putusan dalam perlawanan ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan jujur sebagai Pemilik yang sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I mengakui perlawanan Pelawan dengan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terlawan I mengakui adanya Jual Beli antara Pelawan dengan Terlawan I atas Obyek Sengketa sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 765 tanggal 30 Nopember 2021 selanjutnya menindaklanjuti proses pelunasan pembelian tanah berikut bangunan ruko tersebut dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat oleh Notaris Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris Kota Medan;

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



- Bahwa jual beli telah dilakukan secara benar dengan melalui serangkaian proses jual beli yang benar secara hukum dan telah dilakukan cek bersih sehingga tidak ada permasalahan;
- Bahwa Terlawan I tidak mengetahui Pelawan mengalami penolakan dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa dari nama Terlawan I kepada Pelawan karena adanya tindakan pemblokiran yang dilakukan dari Terlawan II melalui Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022 yang dimohonkan oleh pihak Terlawan II;
- Bahwa Terlawan I ada mempunyai hutang kepada Terlawan II namun obyek sengketa bukanlah sebagai Jaminan Hutang dari Terlawan I kepada Terlawan II;
- Bahwa jumlah keseluruhan dari nilai asset yang dimohonkan Sita Jaminan oleh Terlawan II kepada Pengadilan Negeri Medan jauh melebihi dari jumlah hutang yang ada dari Terlawan I kepada Terlawan II, sehingga Terlawan I meminta agar sebagian asset milik Terlawan I dapat ditangguhkan/ditunda proses eksekusi lelangnya sekaligus menunggu cash flow dari Terlawan I membaik guna dapat melunasi hutangnya kepada Terlawan II.

Menimbang, bahwa Terlawan II membantah dalil pelawanan Pelawan dengan alasan/jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sejak **Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021** jo **Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022**, hingga diajukannya Perlawanan aquo oleh Pelawan melalui Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 November 2022 bahkan hingga saat ini tanggal 18 April 2023 pada saat agenda persidangan penyerahan jawaban dalam Perlawanan aquo, secara Yuridis formil **SHM 7465 tidak pernah tercatat atas nama Pelawan**, secara yuridis formil SHM 7465 **masih tercatat** atas nama saudara Dharmapoetra Halim (**Terlawan I**), sehingga Pelawan tidak memiliki dasar untuk menyatakan dirinya sebagai pemilik dari SHM 7465;

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



- Bahwa Pelawan mendasarkan dalil bahwa dirinya pemilik SHM 7465 berdasarkan PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021 sedangkan PPJB dan/atau AJB bukanlah bukti kepemilikan suatu bidang tanah;
- Bahwa Terlawan II meragukan "pengecekan" Sertifikat yang didalilkan oleh Pelawan, karena Terlawan II telah mengajukan surat pemblokiran terhadap 11 Sertifikat milik Terlawan I dan dicatatkan melalui Surat Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor MP.01.01/1069-12.71.600/III/2022 tertanggal 28 Maret 2022 dimana salah satunya terdapat SHM 7465 sebagai obyek sengketa;
- perihal Surat Pemberitahuan Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Milik No. 7462, 7477, 7473, 7464, 7511, 7466, **7465**, 7468, 7427, 7467, 7411/ Tanjung Sari yang menyatakan Pencatatan Blokir sudah dicatatkan pada Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan ("**Surat Pemberitahuan Blokir Sertifikat**"). Bahwa atas dasar Surat Permohonan Blokir Sertifikat dan Surat Pemberitahuan Blokir Sertifikat menunjukan pemblokiran sertifikat sudah dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2021 dimana pemblokiran sertifikat tersebut sudah terjadi sebelum adanya PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021, sehingga menurut hemat Terlawan II sudah sepatutnya apabila Pelawan melakukan pengecekan sertifikat pada saat periode PPJB 765/2021 dan AJB 175/2021 maka Kantor Pertanahan Kota Medan akan mengeluarkan notifikasi dan pencatatan terhadap SHM 7465 yang sedang dilakukan blokir, oleh karenanya pernyataan Pelawan yang menyatakan sudah dilakukan pengecekan terhadap SHM 7465 dan dinyatakan "bersih" adalah sangat mengada-ngada tanpa menyebutkan bukti tertulis terhadapnya;
- Bahwa Terlawan II sedang dalam tahap melaksanakan eksekusi atas objek-objek Terlawan I berdasarkan Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/IX/2019, tanggal 19 Mei 2020 ("**Putusan BAPMI 2020**") serta Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 29 November 2021 jo Penetapan Eksekusi Lelang tertanggal 13 Juni 2022 melalui Pengadilan Negeri Medan;

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

Halaman 39 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



1. Bahwa Pelawan telah membeli Obyek Sengketa (**SHM 7465**) dari Terlawan I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 765 tanggal 30 Nopember 2021 selanjutnya menindaklanjuti proses pelunasan pembeli tanah berikut bangunan ruko tersebut dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 namun jual beli tersebut tidak diketahui oleh Terlawan II;
2. Bahwa Pelawan juga tidak mengetahui adanya hubungan hukum atau adanya hutang Terlawan I kepada Terlawan II;
3. Bahwa Pelawan telah melakukan Cek Bersih atas obyek sengketa sebelum melakukan Jual Beli Obyek Sengketa, sehingga Pelawan menganggap tidak ada masalah hukum dengan obyek sengketa dan kemudian dilakukan Jual Beli Obyek Sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I dihadapan Notaris;
4. Bahwa Jual Beli atas obyek sengketa telah dilakukan pembayaran secara lunas antara Pelawan dengan Terlawan I;
5. Bahwa Terlawan I mempunyai hutang kepada Terlawan II yang tidak diketahui Pelawan dan Terlawan I telah melakukan Sita Eksekusi atas 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan di atasnya berupa Rumah Toko/Ruko;

Menimbang, bahwa berdasarkan perlawanan dan jawab jawaban diantara para pihak maka dapat diketahui bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Jual Beli antara Pelawan dengan Terlawan I atas obyek sengketa (**SHM 7465**) yang telah dilakukan sebelum sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Medan atas permohonan Terlawan II terhadap asset Terlawan I berupa 11 (sebelas) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagai jaminan pembayaran hutang Terlawan I kepada Terlawan II sebesar Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan mendalilkan telah membeli obyek sengketa secara sah sehingga sebagai Pembeli Yang Baik dan Jujur sedangkan Terlawan II menyatakan bahwa obyek sengketa telah diletakkan sita jaminan sebagai pembayaran atas hutang Terlawan II, maka akan dipertimbangkan tentang bukti dari masing-masing pihak berikut ini;

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Menimbang, bahwa Pelawan telah mendalilkan sebagai pembeli yang beritikad baik dan jujur, maka akan dipertimbangkan tentang bukti yang diajukannya yaitu bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 sebagai berikut:

1. P-1 adalah Surat Kuasa berupa Akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris Arifin, S.H., M.Kn., Nomor 764 tanggal 30 Nopember 2021 yang menerangkan bahwa Tuan Dharmapoetra Halim cq Terlawan I memberikan Kuasa kepada Nyonya Neny (sebagai Penerima Kuasa) Khusus untuk dan atas nama Pemberi Kuasa melakukan pengurusan maupun pemilikan atau menjual dan/atau dengan cara apapun mengalihkan atau melepaskan hak atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala sesuatu yang tumbuh dan terdapat diatasnya (Obyek Sengketa) kepada siapapun juga termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dapat memperoleh hak atas obyek sengketa dengan harga dan syarat-syarat/ketentuan-ketentuan serta perjanjian-perjanjian yang dianggap baik dan ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa atas Obyek Sengketa;
2. P-2 adalah Akta Notaris Pengikatan Jual Beli Nomor 765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Arifin, S.H., M.Kn., menerangkan Nyonya Neny yang bertindak atas nama Tuan Dharmapoetra Halim cq Terlawan I berdasarkan kekuatan Kuasa Khusus sebagaimana menurut P-1 sebagai Pihak Pertama dan Tuan Agung Haganta Pinem (Pelawan) sebagai pihak kedua telah bersepakat dan melakukan pengikatan jual beli atas sebidang tanah hak milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala sesuatu yang tumbuh dan terdapat di atas tanah tersebut (Obyek Sengketa);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus P-1, kemudian Nyonya Neny sebagai Kuasa dari Terlawan I telah melakukan Pengikatan Jual beli atas Obyek Sengketa dengan Pelawan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan I mengakui akan hal tersebut diatas, dan Surat Kuasa Khusus dibuat dihadapan Notaris, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Nyonya Neny dalam Bukti P-2 adalah sah menurut hukum sehingga Jual Beli atas obyek sengketa antara Terlawan I dengan Pelawan telah sah;

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



3. P-3 adalah Surat Pernyataan Terlawan I Tuan Dharmapoetra Halim tanggal 30 Nopember 2021 yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa Tuan Dharmapoetra Halim Terlawan I melepaskan atau membebaskan pihak manapun juga baik untuk sekarang ini maupun yang akan datang termasuk pihak yang menerima atau membeli obyek sengketa dari segala perlawanan, tuntutan, klaim yang dari saya maupun pihak lainnya;

Menimbang, bahwa Surat Pernyataan ini kemudian dilegalisasi dengan Nomor 3502/PTTSDBT/XI/2021 oleh Notaris Arifin, S.H., M.Kn., yang menerangkan telah mengesahkan tanda tangan dari Tuan Dharmapoetra Halim Terlawan I;

Menimbang, bahwa dalam Surat Pernyataan P-3 oleh karena telah dilegalisasi oleh Notaris maka isi dari Surat Pernyataan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga dalam hal Jual Beli atas obyek sengketa dilakukan, maka segala perlawanan, tuntutan dari pihak manapun atas obyek sengketa adalah menjadi tanggungannya Tuan Dharmapoetra Halim Terlawan I sehingga termasuk pembebasan Pelawan atas sita eksekusi atas obyek sengketa oleh Terlawan II menjadi tanggungan dari Terlawan I;

4. P-4 adalah Akta Jual Beli Nomor 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Juli Indrayanti Siregar yang menerangkan bahwa Tuan Dharmapoetra Halim Terlawan I sebagai Pihak Pertama/Penjual dan Agung Haganta Pinem (Pelawan) sebagai Pihak Kedua/Pembeli menyatakan: "Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama atas Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala sesuatu yang tumbuh dan terdapat di atasnya (Obyek Sengketa) dengan harga Rp.909.090.909,- (sembilan ratus sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah) yang telah dibayar oleh Pembeli dan telah diterima oleh pihak Penjual;

5. P-5 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari tanggal 2 Mei 2012 dengan Surat Ukur Tgl. 17/04/2021 No. 03965/Tanjung Sari/2012 luas 60 m² atas nama Terlawan I Dharmapoetra Halim.

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Menimbang, bahwa alas hak atas obyek Jual Beli adalah berupa Hak Milik yang terdaftar atas nama Terlawan I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari (vide P-5);

Menimbang, bahwa setiap bidang tanah dan atau bangunan diatasnya yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik agar Jual Beli sah menurut hukum, maka Jual Beli tersebut haruslah dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa pada saat Jual Beli dilakukan antara Terlawan I dengan Pelawan telah mempunyai alas hak dengan Sertifikat Hak Milik maka Jual Beli yang dilakukan antara Terlawan I dengan Pelawan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah telah sesuai dengan prosedur menurut hukum sehingga Jual Beli tersebut telah sah sehingga terhitung sejak selesainya dilakukan tahapan Jual Beli tersebut maka obyek Jual Beli menjadi miliknya Pembeli yaitu Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 telah dilakukan Jual Beli Obyek Sengketa antara Terlawan I (selaku Penjual) dengan Pelawan (selaku Pembeli) dimana Pembeli telah membayar secara lunas dan Penjual telah menerima pembayaran maka Jual Beli telah selesai dan telah sempurna sehingga obyek Jual Beli terhitung sejak dilakukannya penanda tanganan dan diterbitkannya Akta Jual Beli, menurut hukum menjadi miliknya Pelawan sehingga bidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari telah menjadi milik Pelawan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dilakukan Jual Beli obyek sengketa berdasarkan Bukti P-4 maka bidang tanah dan bangunan dalam P-5 yang terdaftar dengan Hak Milik atas nama Terlawan I Dharmapoetra Halim Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari tidak lagi miliknya Terlawan I namun telah menjadi miliknya Pelawan;

6. P-6 adalah merupakan bukti Pengecekan yang dilakukan oleh Pelawan terhadap obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari ke Kantor Badan Pertanahan pada tanggal 29 November 2021 pukul 14.30.13 sebelum melakukan Jual Beli obyek sengketa antar Pelawan dengan Terlawan I sehingga diperoleh hasil bahwa obyek sengketa tidak

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;

7. P-7 adalah Surat Kuasa tanggal 30 November 2021 antara Pelawan Agung Haganta Pinem sebagai Pemberi Kuasa dan Juli Indriyanti Siregar, Muhammad Agusani sebagai Penerima Kuasa khusus untuk mengurus proses pendaftaran peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari keatas nama Pelawan Agung Haganta Pinem;

8. P-8 adalah Surat Permohonan Balik Nama Jual Beli yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 1 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Notaris Juli Indrayanti Siregar yang bertindak selaku kuasa dari Pelawan Agung Haganta Pinem;

9. P-9 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 yang menerangkan sita eksekusi terhadap 11 objek sita yang salah satunya adalah obyek sengketa yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari;

10. P-10 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022 yang menerangkan eksekusi lelang terhadap 11 objek eksekusi yang salah satunya adalah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari;

11. P-11 adalah Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak tanggal 30 Nopember 2021 sebesar Rp. 22.727.272,00 (dua puluh dua juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh dua rupiah) dan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dengan objek pajak Komp. De Cluster BC – 5 (objek sengketa);

12. P-12 adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas nama wajib Pajak Agung Haganta Pinem (Pelawan), letak tanah dan bangunan De Cluster BC – 5 (objek sengketa) dan Surat Tanda Setor Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 1 Desember 2021 sebesar Rp. 42.454.545,00 (empat puluh dua juta empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah);

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



13. P-13 adalah Surat Tanda Setor Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 23 Agustus 2021 jenis setoran PBB Perkotaan sebesar Rp. 442.290,00 (empat ratus empat puluh dua ribu dua ratus Sembilan puluh rupiah) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan objek pajak De Cluster BC – 5 (objek sengketa);

Menimbang, bahwa setelah Akta Jual Beli diterbitkan kemudian dilakukan Permohonan Pendaftaran Jual Beli pada tanggal 1 Desember 2021 (vide P-8) berdasarkan P-7 untuk dilakukan balik nama, namun pendaftaran balik nama menjadi terhalang dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 yang menerangkan sita eksekusi terhadap 11 (sebelas) objek sita yang salah satunya adalah obyek sengketa yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari Surat Permohonan Balik Nama Jual Beli Akta Jual Beli Nomor 175/2021 tanggal 1 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11, P-12 dan P-13, Pelawan telah membayar segala pajak yang diharuskan dalam Jual Beli obyek sengketa, namun pada saat Pelawan hendak melakukan balik nama atau pendaftaran Jual Beli obyek sengketa menjadi atas nama Pelawan sebagaimana dalam bukti P-7 dan P-8 kemudian terhalang karena adanya penyitaan yang dilakukan oleh Terlawan II berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan sebagaimana dalam bukti P-9 (tanggal 29 Nopember 2021) dan P-10 (tanggal 13 Juni 2022) sedangkan sebelumnya yaitu pada tanggal 29 November 2021 pukul 14.30.13 telah dilakukan Cek Bersih atas obyek jual beli dengan hasil bersih tanpa sengketa dan tidak ada blokir;

Menimbang, bahwa Cek Bersih yang dilakukan oleh Pelawan dengan pemblokiran yang dilakukan oleh Terlawan II adalah pada tanggal yang sama yaitu tanggal 29 November 2021 namun Cek Bersih yang dilakukan Pelawan diterangkan berikut waktunya yaitu tanggal 29 November 2021 pukul 14.30.13, sedangkan pemblokiran oleh Terlawan II tidak diterangkan mengenai pukul berapa dilakukan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam bukti Cek Bersih yang diterbitkan oleh badan Pertanahan menyatakan bahwa obyek sengketa saat

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



itu dengan hasil bersih tanpa sengketa dan tidak ada blokir, maka diperoleh kesimpulan bahwa cek Bersih oleh Pelawan lebih dulu dilakukan dari pada pemblokiran yang dilakukan oleh Terlawan II;

Menimbang, bahwa Pelawan sebelum menyatakan kesediaannya menanda tangani Akta Jual Beli telah terlebih dahulu melakukan Cek Bersih dengan hasil bersih tanpa sengketa dan tanpa blokir kemudian melakukan dan menanda tangani Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa dalam proses penanda tanganan Akta Jual Beli sedang berjalan sampai dengan Pemberian Surat Kuasa untuk melakukan Permohonan Pendaftaran Jual Beli ternyata bahwa Terlawan II telah melakukan pemblokiran atas obyek sengketa, sehingga pendaftaran jual beli balik nama menjadi terhalang dengan adanya pemblokiran dari Terlawan II;

Menimbang, bahwa dalam hal demikian maka Pelawan telah memenuhi syarat sebagai Pembeli yang jujur dan beritikad baik sehingga menurut hukum harus dilindungi dan berdasarkan bukti P-3 yaitu Surat Pernyataan Terlawan I Tuan Dharmapoetra Halim tanggal 30 Nopember 2021, maka segala tuntutan apapun atas obyek Jual Beli menjadi tanggungan dari Terlawan I;

Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan bukti surat yaitu bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-6 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

- T.I-1 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 7465 dengan Nama Pemegang Hak Terlawan I Dharmapoetra Halim (Obyek Sengketa);
- T.I-2 adalah Surat Pengikatan Jual Beli, Nomor: 765 atas obyek sengketa yang dibuat oleh Kantor Notaris ARIFIN, S.H., M.Kn tertanggal 30 November 2021 antara Pelawan selaku Pembeli dengan Terlawan I selaku Penjual;
- T.I-3 adalah Kwitansi No. 351/dC/VI/21, Tanggal 4 November 2021, tanda terima uang Booking Fee atas 1 (satu) unit perumahan (Obyek Sengketa) Komplek de Cluster Block BC-5 di Jalan Pasar III, Bunga Cempaka, Medan sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah);
- T.I-4 adalah Kwitansi No. 352/dC/VI/21, Tanggal 26 November 2021, tanda terima uang Pelunasan pembayaran atas 1 (satu) unit perumahan Komplek de Cluster Block BC-5 di Jalan Pasar III, Bunga

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Cempaka, Medan kepada NENY sebesar Rp. 980.000.000 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);

- T.I-5 adalah Pengecekan Sertifikat dengan No. Berkas: 94398/2021, NTPN: 820211125049677 25/11/2021 15.53.09, terhadap SHM No. 7645/Tanjung Sari telah dilakukan cek bersih dengan keterangan Sertifikat tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan sertifikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;

- T.I-6 adalah Surat Akta Jual Beli No: 175/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Juli Indrayanti Siregar, S.H., pada tanggal 1 Desember 2021, Bahwa menerangkan karena Pelawan telah melakukan pelunasan terhadap pembelian 1 (satu) unit perumahan Komplek de Cluster Block BC-5 di Jalan Pasar III, Bunga Cempaka, Medan, maka dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Indrayanti Siregar, S.H., pada tanggal 1 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan dan Pengakuan Terlawan I dalam surat jawabannya serta bukti surat yang diajukannya ternyata isi bukti Terlawan I isinya pada pokoknya sama dengan isi bukti yang diajukan oleh Pelawan dan tidak satupun bukti yang membantah bukti Pelawan sehingga telah menguatkan bukti dari Pelawan maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa obyek sengketa telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Nasional dengan Hak Milik atas nama Terlawan I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari.
2. Bahwa Terlawan I telah menjual obyek sengketa kepada Pelawan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) dengan pembayaran secara kes dan lunas dengan harga Rp.909.090.909,- (sembilan ratus sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah) dan telah membayar biaya-biaya lainnya seperti pajak dan lainnya sehingga seluruhnya Pelawan telah mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp. 980.000.000 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);
3. Bahwa sebelum menanda tangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa, Pelawan telah melakukan pengecekan tentang obyek sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat sehingga

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



diperoleh hasil bahwa obyek sengketa tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;

4. Bahwa Pelawan telah membayar segala pajak yang diharuskan dan berkaitan dengan jual beli obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Terlawan II telah mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-9 yang isinya adalah sebagai berikut:

1. T.II-1 adalah Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. CGS-CIMB Sekuritas Indonesia, No. 34, tanggal 31 Oktober 2022, menerangkan bahwa Lim Kim Siah selaku Presiden Direktur dan Widjaja selaku Direktur sehingga menurut hukum adalah berhak berbandak untuk dan atas nama nama PT.CGS-CIMB Sekuritas Indonesia baik di dalam maupun diluar persidangan;

Menimbang, bahwa bukti T.II-1 adalah tentang Legal Standing Terlawan II yang dalam perkara aquo tidak menjadi persengketaan sehingga kedudukan Hukum Terlawan II telah sah sebagai pihak Terlawan;

2. T.II-2 adalah Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/1X/2019 tanggal 19 Mei 2020, yang telah memutus persengketaan antara PT.CGS-CIMB Sekuritas Indonesia selaku Pemohon (ic Terlawan II) dengan Dharmapoetra Halim selaku Termohon (ic Termohon I) dengan amar putusan pada pokoknya:

- Menyatakan sah Kesepakatan Persyaratan dan Ketentuan Umum /Terms and Condition General yang dibuat oleh Para Pihak tanggal 10 Juni 2013;
- Menyatakan sah Pernyataan Risiko Investasi Efek/*Risk Disclosure Statement For Securities* yang ditandatangani oleh Termohon tanggal 10 Juni 2013;

Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



- Menyatakan sah Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor: 001/CIMB/CCDept/220616 tanggal 22 Juni 2016;
- Menyatakan Termohon telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Pemohon dalam menjalankan Kesepakatan Persyaratan dan Ketentuan Umum /Terms and Condition General;
- Menyatakan Pemohon telah mengalami kerugian akibat Wanprestasi Termohon;
- Menghukum Termohon untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon sebesar Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa berdasarkan isi Bukti T.II-2 tersebut diperoleh kesimpulan bahwa antara Terlawan I dengan Terlawan II yang dimulai sejak tanggal 10 Juni 2013 telah terjadi hubungan bisnis dalam bidang Investasi Efek/*Risk Disclosure Statement For Securities* dan dalam hubungan tersebut Terlawan I mempunyai hutang kepada Terlawan II dan untuk itu telah dibuat Pengakuan Hutang bahwa Terlawan I mempunyai Hutang sejumlah Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) kepada Terlawan II, namun dalam putusan tersebut tidak diterangkan/tidak ditetapkan bahwa Obyek Sengketa sebagai Jaminan Hutang atau tidak dibebani Hak Tanggungan;

3. T.II-3 adalah Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase (Bukti T.II-2) tersebut di Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 5 Juni 2020 dengan Nomor 01/WASIT/2020/PN.Mdn oleh Pegawai pada Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI).

4. T.II-4 adalah Surat Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia kepada PT.CGS-CIMB Sekuritas Indonesia selaku Pemohon (ic. Terlawan II) yang menerangkan bahwa Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 5 Juni 2020;

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



5. T.II-5 adalah Surat Permohonan Eksekusi oleh Terlawan II atas Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) tersebut diatas kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 April 2021;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 April 2021 Terlawan II telah mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap Asset milik Terlawan I dengan dasar dan alasan hukum karena Terlawan I mempunyai sejumlah Hutang kepada Terlawan II yang belum atau tidak dibayar sehingga Terlawan II melaksanakan isi Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (vide T.II-2, T.II-3 dan T.II-4);

6. T.II-6 adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 27 Mei 2021 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan atas Permohonan dari PT.CGS-CIMB Sekuritas Indonesia (ic. Terlawan II) yang memohon Informasi Data tentang Tanah dan Bangunan yang terdaftar sebagai Hak Milik atas nama Dharmapoetra Halim (ic. Terlawan I);

Menimbang, bahwa setelah Terlawan II mendaftarkan Permohonan Eksekusinya terhadap Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) tersebut maka kemudian Termohon II mencari atau menelusuri Asset Terlawan I untuk dilakukan Penyitaan sehingga ia memperoleh Informasi pada tanggal 27 Mei 2021 adanya Asset atas nama Terlawan I berupa 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik yang salah satunya adalah Obyek Sengketa terdaftar atas nama Terlawan I dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7465/Tanjung Sari, sehingga hal ini membuktikan bahwa sebelumnya Obyek Sengketa tidak diserahkan atau tidak dijadikan atau tidak terdaftar sebagai Jaminan Hutang maka Terlawan II melakukan penelusuran Asset Terlawan I;

7. T.II-7 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB014/1X/2019/PN.Mdn, tanggal 6 Mei 2021, yang mengabulkan Permohonan Eksekusi Pemohon (Terlawan II) telah memanggil Termohon Eksekusi (Terlawan I) agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Mei 2021 guna diberikannTeguran/aanmaning oleh Ktua Pengadilan Negeri Medan supaya Termohon Eksekusi dalam tempo 8(delapan) hari secara sukarela

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



melaksanakan sendiri kewajibannya untuk memenuhi isi Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) No. BAPM1-021/ARB-014/IX/2019 tanggal 19 Mei 2020;

8. T.II-8 adalah Surat Panggilan Teguran (aanmaning) Pertama No. 19/Eks/2021/BAPM1021/ARB-014/1X/2019/PN.Mdn, tanggal 20 Mei 2021 kepada Dharmapoetra Halim (Terlawan I) untuk datang dan hadir di Pengadilan Negeri Medan pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021;

9. T.II-9 adalah Surat Panggilan Teguran (aanmaning) Kedua No.19/Eks/2021/BAPMI-021/ARB-014/1X/2019/PN.Mdn tanggal 17 Juni 2021 kepada Dharmapoetra Halim (Terlawan I) untuk datang dan hadir di Pengadilan Negeri Medan pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.II-7 kemudian Jurusita telah memanggil Dharmapoetra Halim sebagai Termohon cq Terlawan I dan telah dilakukan Terguran Pertama dan Kedua agar secara sukarela melunasi Hutangnya kepada Terlawan II (vide T.II-8 dan T.II-9;

10. T.II-10 adalah Permohonan Sita Eksekusi(Executorial Beslag) tertanggal 28 Oktober 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar melaksanakan Sita Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI);

11. T.II-11 adalah Surat dari Pemohon (Terlawan II) tertanggal 28 Oktober 2021 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan agar dapat melakukan pemblokiran 11(sebelas) bidang tanah milik Termohon (Terlawan I) diantaranya salah satu adalah obyek sengketa,

12. T.II-12 adalah Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 28 Maret 2022 kepada Pemohon (Terlawan II) yang menerangkan bahwa Permohonan Pemblokiran Pemohon (Terlawan II) telah dilakukan Pencatatan dalam Buku Tanah;

13. T.II-13 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 29 Nopember 2021 yang mengabulkan Permohonan Pemohon (Terlawan II) dengan memerintahkan agar dilakukan peletakan Sita Jaminan sesuai dengan Permohonan Pemohon (Terlawan II) dalam Bukti T.II-10, sehingga telah diletakkan Sita Jaminan atas 11 (sebelas) Ruko milik Terlawan I yaitu:

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7464/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7473/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7466/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7468/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7467/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7462/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 124 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7427/Tanjung Sari;

Halaman 52 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 126 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7477/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 150 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7511/Tanjung Sari;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 90 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7441/Tanjung Sari;

14. T.II-14 berupa Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi tertanggal 10 Pebruari 2022 (Berita Acara Pelaksanaan T.II-13) yang menerangkan bahwa telah dilaksanakan Sita Eksekusi terhadap 11 (sebelas) Ruko milik Terlawan I sebagaimana dalam bukti T.II-13;

15. T.II-15 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal tanggal 13 Juni 2022 tentang Pelaksanaan Eksekusi Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I tidak melaksanakan Terguran Pertama dan Kedua, kemudian atas Permohonan Sita Eksekusi dari Terlawan II (vide T.II-7,8, 9 dan 10) maka Ketua Pengadilan Negeri Medan telah mengabulkan Permohonan Terlawan II dengan meletakkan sita jaminan terhadap 11(sebelas) bidang tanah milik Terlawan I (vide T.II-13 dan T.II-14);

Menimbang, bahwa kemudian Pemohon (ic.Terlawan II) dalam permohonannya (vide T.II-11) pada tertanggal 28 Oktober 2021 yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 Mei 2021 (vide T.II-7) telah mengajukan Pemohon Pemblokiran terhadap 11(sebelas) bidang tanah milik Termohon (Terlawan I) yang dikabulkan oleh Badan Pertanahan sehingga pada tanggal 28 Maret 2022 Pemblokiran telah dicatat dalam Buku Tanah (vide T.II-12);

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Menimbang, bahwa masa berlakunya pemblokiran tersebut diterangkan selama 30(tiga puluh) hari terhitung sejak pencatatan blokir dalam buku tanah dan dapat diperpanjang, namun Terlawan II tidak mengajukan bukti perpanjangan blokir, sehingga masa pemblokiran telah berakhir;

Menimbang, bahwa setelah Sita Eksekusi, kemudian Ketua Pengadilan telah mengeluarkan Penetapan agar dilakukan Lelang Eksekusi atas obyek yang diletakkan sita jaminan sebagaimana tertera dalam T.II-14 yang salah satu diantaranya adalah menjadi Obyek Semngketa yaitu Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar III, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari terdaftar atas nama Terlawan I yang telah dibeli oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh bukti yang diajukan oleh Terlawan II tersebut diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- Bahwa antara Terlawan II dengan Terlawan I telah terjadi hubungan hukum berupa bisnis/usaha Investasi Efek Sekuritas sejak tahun 2013, kemudian Terlawan I mempunyai hutang sebesar Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) kepada Terlawan II yang tidak dibayar selanjutnya telah diputus oleh Badan Arbitrase Pasar Modal (BAPMI) No. BAPMI-021/ARB-014/1X/2019 tanggal 19 Mei 2020 yang menyatakan Terlawan I telah Wanprestasi dan menghukum Terlawan I untuk membayar hutang tersebut;
- Bahwa dalam hubungan hukum/bisnis antara Terlawan I dengan Terlawan II yang berkaitan dengan Hutang Terlawan I kepada Terlawan II, ternyata 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I tidak dijadikan sebagai Jaminan Hutang maupun tidak dijadikan sebagai Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang, kemudian Terlawan II telah menelusuri dan mencari informasi akan asset yang terdaftar atas nama Terlawan I;
- Bahwa oleh karena Terlawan I tidak membayar hutangnya kepada Terlawan II, maka telah dilakukan Peletakan Sita Eksekusi dan Eksekusi Lelang atas 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I dengan Sertifikat Hak Milik yang salah satunya adalah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari;

- Bahwa luas tanah atas 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko, yang paling kecil luasnya adalah seluas 60 M² termasuk obyek sengketa sedangkan yang lainnya ada yang luasnya 124 M², 126 M² dan 150 M².
- Bahwa Eksekusi Lelang terhadap 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I tersebut tidak terlaksana hingga saat ini;
- Bahwa Pelawan tidak mengetahui dan tidak terlibat dalam hubungan hukum atau adanya persengketaan antara Terlawan I dengan Terlawan II dan adanya Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal (BAPMI) tentang adanya sejumlah Hutang Terlawan I kepada Terlawan II;
- Bahwa Terlawan II telah melakukan Pemblokiran pada Kantor Pertanahan Kota Medan atas 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I berkaitan dengan Peletakan Sita Jaminan tersebut yang salah satunya adalah Obyek Sengketa;
- Bahwa berdasarkan bukti T.II-12 Badan Pertanahan Kota Medan pada tanggal 28 Maret 2022 telah melakukan Pemblokiran terhadap 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I yang salah satunya adalah Obyek Sengketa, dan masa berlakunya diterangkan selama 30(tiga puluh) hari terhitung sejak pencatatan blokir dan dapat diperpanjang, namun Terlawan II tidak mengajukan bukti perpanjangan blokir, sehingga masa pemblokiran telah berakhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti yang diajukan oleh para pihak baik bukti dari Pelawan, Terlawan I maupun Terlawan II, akan dipertimbangkan antara yang satu dengan lainnya, sehingga atas Jual Beli Obyek Sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I dan dengan kaitannya dengan bukti yang diajukan oleh Terlawan II, diperoleh Fakta Hukum dan Kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I mempunyai Hutang yang belum dibayar kepada Terlawan II sejumlah Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) berdasarkan Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Bahwa untuk melaksanakan Putusan Badan Arbitrase Pasar Modal tersebut telah dilakukan Penetapan Sita Eksekusi dan telah diletakkan Sita Jaminan terhadap 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I kemudian telah diterbitkan Penetapan Lelang Eksekusi namun Lelang Eksekusi tersebut belum dilaksanakan dan segala prosedur dalam permohonan sita eksekusi, penerbitan Penetapan Eksekusi, Teguran-teguran dan penerbitan Penetapan Lelang Eksekusi tersebut telah dilakukan menurut hukum;

3. Bahwa salah satu obyek yang diletakkan Sita Jaminan/Sita Eksekusi/Lelang Eksekusi adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari yang terdaftar atas nama Terlawan I, namun telah dibeli oleh Pelawan dari Terlawan I yang kemudian dalam perkara ini menjadi Obyek Sengketa diantara para pihak;

4. Bahwa proses Jual Beli Obyek Sengketa antara Terlawan I dengan Pelawan terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari telah dilakukan menurut prosedur dan syarat-syarat yang diwajibkan atau ditentukan oleh ketentuan hukum atau ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya sehingga Jual Beli Obyek Sengketa antara Terlawan I dengan Pelawan telah sah menurut hukum;

5. Bahwa atas Permohonan Terlawan II maka Badan Pertanahan Kota Medan pada tanggal 28 Maret 2022 telah melakukan Pemblokiran terhadap 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I yang salah satunya adalah Obyek Sengketa, dan masa berlakunya diterangkan selama 30(tiga puluh) hari terhitung sejak pencatatan blokir dan dapat diperpanjang, namun Terlawan II tidak mengajukan bukti perpanjangan blokir, sehingga masa pemblokiran telah berakhir;

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta Hukum dan kesimpulan atas pembuktian dari para pihak, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan dan pendapat hukum atas hak-hak para pihak terutama hak Pelawan dan Terlawan II berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Pelawan bahwa sebelum menandatangani Akta Jual Beli atas Obyek Sengketa dihadapan Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pelawan telah terlebih dahulu mencari Informasi berkaitan dengan Obyek Jual Beli yaitu melakukan Cek Bersih kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan sehingga diperoleh hasil bahwa Obyek Jual Beli bersih dan tidak sedang dijadikan Jaminan Hutang, tidak sedang dibebani Hak Tanggungan, tidak sedang menjadi obyek perkara yang sedang berjalan, yang dilakukan oleh Pelawan pada tanggal 29 November 2021 pukul 14.30.13 (vide P-6) waktu mana adalah sebelum dilakukan Pemblokiran oleh Terlawan II;

Menimbang, bahwa Terlawan I selaku Penjual telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 30 Nopember 2021(vide P-3) yang dilegalisasi dengan Nomor 3502/PTTSDBT/XI/2021 oleh Notaris Arifin, S.H.,M.Kn., yang menerangkan sebidang tanah hak milik Nomor 7465/Tanjung Sari berikut bangunan dan segala yang tumbuh dan terdapat di atas tanah tersebut bebas dari segala perlawanan, tuntutan dan klaim;

Menimbang, bahwa setelah Pelawan melakukan Cek Bersih dan dengan adanya Surat Pernyataan dari Terlawan I, kemudian dilakukan Penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diikuti dengan pembayaran secara lunas Rp.909.090.909,00 (sembilan ratus sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah) dan telah membayar segala pajak dan lainnya yang diwajibkan menurut hukum sehingga Pelawan telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dalam Jual Beli Obyek Perkara;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, bahwa Pelawan dalam melakukan Jual Beli Obyek Sengketa telah berupaya menghindari masalah atau kesulitan atau adanya persengketaan yang akan muncul setelah Jual Beli dilakukan, maka upaya yang telah ditempuh oleh Pelawan tersebut telah cukup membuktikan adanya itikat baik pada Pelawan selaku Pembeli dengan demikian telah cukup alasan hukum menyatakan Pelawan adalah Pembeli yang jujur, Pembeli yang beritikat baik sehingga harus dilindungi

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



dari segala tuntutan hukum sedangkan dalam perkara ini terkait dengan pembayaran hutang Terlawan I kepada Terlawan II dengan mengambil pelunasannya dari Obyek Sengketa akan menjadi tanggung jawab dari Terlawan I selaku Penjual untuk menghadapi segala tuntutan hukum dari pihak manapun atas Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa Terlawan II telah melakukan Permohonan Sita Eksekusi dan telah diterbitkan Peletakan Sita Jaminan dan Penetapan Lelang Eksekusi atas 11 (sebelas) bidang Tanah dan Bangunan Rumah Toko yang terdaftar atas nama Terlawan I sebagaimana tersebut diatas untuk pelunasan Hutang Terlawan I sejumlah Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah);

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada harga obyek sengketa yang dibayar oleh Pelawan adalah sebesar Rp.909.090.909,00 (sembilan ratus sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah) ditambah dengan biaya-biaya lain seperti Pajak dan lainnya sehingga Pelawan telah mengeluarkan biaya resmi sebesar Rp. 980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) apabila dikali 11(sebelas) obyek yang akan dijual lelang seluruhnya menjadi lebih dari Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), maka telah jauh melebihi jumlah Hutang Terlawan I kepada Terlawan II yaitu sejumlah Rp.5.304.510.999 (lima milyar tiga ratus empat juta lima ratus sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan perhitungan tersebut diatas, apabila obyek sengketa dikeluarkan dari Penetapan Sita Jaminan/Penetapan Eksekusi/Penetapan Lelang Eksekusi maka kepentingan ekonomis dari Terlawan II selaku Pemohon tidaklah dirugikan dan jika Terlawan II masih menilai kurang sebagai pelunasan hutang Terlawan I, maka Terlawan II dapat melakukan penyitaan lainnya terhadap asset Terlawan I;

Menimbang, bahwa dengan demikian adalah beralasan hukum untuk mengabulkan Perlawanan Pelawan sehingga Obyek Sengketa dikeluarkan dari Obyek Peletakan Sita Jaminan, Penetapan Sita Eksekusi dan Penetapan Lelang Eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan II;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam melakukan pendaftaran jual beli dan balik nama atas obyek sengketa ke Kantor Badan Pertanahan menjadi terhalang dengan adanya Pemblokiran yang dilakukan oleh Terlawan II dan dengan adanya

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Peletakan Sita Jaminan atas obyek sengketa maupun Penetapan Eksekusi serta Penetapan Lelang Eksekusi atas obyek sengketa, sehingga Hak atas obyek Jual Beli/Obyek Sengketa tidak bisa beralih dan berpindah secara hukum kepada Pelawan selaku Pembeli sedangkan Pelawan telah membayar segala biaya dalam jual beli tersebut, maka demi hukum dan demi kepentingan hukum Pelawan selaku Pembeli yang Jujur dan Beritikad Baik, maka Pelawan diberi hak untuk melakukan pendaftaran balik nama obyek sengketa sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 175/2021 tanggal 1 Desember 2021(vide P-3);

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut diatas, bahwa Pemblokiran yang dilakukan oleh Terlawan II telah berakhir dan tidak diperpanjang, maka pendaftaran balik nama obyek sengketa dari nama Terlawan I kepada Terlawan II telah dapat dilakukan tanpa halangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka perlawanan atau bantahan dari Pelawan beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karena itu akan dipertimbangkan petitum Pelawan sebagai berikut;

Dalam Provisi.

Menimbang, bahwa Pelawan dalam petitumnya menuntut agar menangguhkan/menunda proses eksekusi lelang terhadap obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 7465/Tanjung Sari;

Menimbang, bahwa tuntutan tersebut merupakan persengketaan pokok yang akan ditentukan statusnya dalam pertimbangan persengketaan pokok dan sampai dengan saat ini eksekusi lelang belum dilaksanakan, maka telah berlebihan apabila ditentukan statusnya dalam tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan provisi akan diputus bersama dengan perkara pokok sehingga tuntutan provisi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa tentang petitum point-2 tentang Pelawan adalah Pelawan yang baik dan jujur, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, bahwa Pelawan telah memenuhi syarat sebagai Pelawan yang baik dan jujur, maka petitum point-2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum point-3 tentang Pelawan adalah pemilik obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari, bahwa oleh karena antara Pelawan dengan Terlawan I telah dilakukan Jual Beli dihadapan Notaris dan

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan berdasarkan pertimbangan akan bukti Pelawan, bahwa Jual Beli atas obyek sengketa telah dilakukan menurut hukum sehingga telah sah, maka menurut hukum Pelawan adalah Pemilik obyek sengketa namun haknya belum berpindah karena belum dilakukan pendaftaran balik nama, sehingga Pelawan adalah Pemilik yang sah atas obyek sengketa maka petitum point-3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum point-4 bahwa perbuatan Terlawan II yang mengajukan sita eksekusi dan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang diperoleh Pelawan dari Terlawan I secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, oleh karena Terlawan II dalam melakukan pengajuan penyitaan dan permohonan eksekusi lelang telah dilakukan menurut hukum sehingga merupakan suatu perbuatan yang didasarkan pada hukum dan dipihak lain Pelawan melakukan Upaya perlawanan atau bantahan terhadap Terlawan II, maka keduanya berada dipihak yang telah menuntut haknya menurut hukum, sehingga bukanlah suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum untuk mengangkat kembali sita eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor: 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan membatalkan eksekusi lelang Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022, bahwa dalam proses pelaksanaan dari Penetapan yang dituntut oleh Pelawan akan dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa tuntutan Pelawan tersebut adalah hanya tentang sebagian dari obyek sita eksekusi dan sebagian dari obyek eksekusi lelang yaitu hanya terhadap Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari, maka oleh karena pertimbangan dan alasan peletakan sita eksekusi dan lelang eksekusi telah tidak melawan hukum maka tuntutan Pelawan tersebut akan dikebulkan sebagian dengan perbaikan untuk mengeluarkan Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dari obyek sita eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan mengeluarkan Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dari obyek eksekusi

Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



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

Ielang Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka perlawanan atau bantahan Pelawan beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga akan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Terlawan II mengenai kekurangan pihak, error in persona dan perlawanan premature, maka dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi tersebut dinilai sebagai jawaban yang menyangkut pokok perkara dan uraian perlawanan dengan menarik pihak-pihak dalam perlawanan ini dinilai telah cukup tepat dan jelas sehingga jawaban sebagai bantahan terhadap perlawanan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I dan Terlawan II berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dikabulkan sebagian dan Terlawan berada di pihak yang kalah, maka Terlawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

1. Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan jujur.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor:765 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Arifin, S.H.,M.Kn., Notaris di Deli Serdang dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor: 175/2021 tanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Juli Indrayanti Siregar, S.H., Notaris di Kota Medan.
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan ruko diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dengan Surat Ukur Nomor : 03965/Tanjung

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdana Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Sari/2012 tanggal 17 April 2012 seluas 60 m² dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB):02.01.10.02.08798 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) : 12.75.011.003.021-06650 yang terletak Komplek De Cluster BC-05, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan.

5. Memerintahkan untuk mengeluarkan Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dari obyek sita eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 29 Nopember 2021 dan mengeluarkan Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7465/Tanjung Sari dari obyek eksekusi lelang Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 19/Eks/ 2021/BAPMI-021/ARB-014/IX/2019/PN-Mdn tanggal 13 Juni 2022.

6. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya - biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.993.500,00,- (satu juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah).

7. Menolak perlawanan Pelawan selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 5 September 2023, oleh kami Oloan Silalahi., S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, M. Nazir, S.H., M.H., dan Ahmad Sumardi, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn tanggal 14 November 2022, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 12 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Mhd. Yusuf, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. Nazir, S.H., M.H.

Oloan Silalahi., S.H., M.H.

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 899/Pdt.Bth/2022/PN Mdn



Ahmad Sumardi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Mhd. Yusuf, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3. Pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
4.....Pr	:	Rp150.000,00;
oses	:	
5.....P	:	Rp40.000,00;
NBP	:	
6.....P	:	Rp1.793.500,00;
anggilan	:	
7.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat	:	
8. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.993.500,00;
(satu juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah)		