



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 129/PDT/2014/PT-MDN.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

----- **PENGADILAN TINGGI MEDAN**, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

- 1. NGARIJAM SALIM**, Umur 71 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan Jalan Imam Bonjol No. : 26-A, RT.000/RW.009, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dengan ini memberikan kuasa kepada : **WILMAN MALAU, SH, EDDY SOUKOTTA, SH, PANANGIAN SINAMBELA, SH, POLTAK GUNTUR SIMANJUNTAK, SH, dan LUBRIN SINAGA, SH**, Advokad dan Pengacara pada Kantor “**WILMAN MALAU & Partners**”, beralamat di Wisma Nugraha Lt.2 Room 211 Jalan Raden Saleh No. 6 Cikini Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Maret 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Maret 2013, Reg No 610Penk/2013/PN. Mdn, Semula disebut sebagai **TERGUGAT-I** / Sekarang sebagai **PEMBANDING-I** ; -----
- 2. HJ. RETNI RENGSIH, SH**, Pekerjaan Notaris/PPAT, beralamat Jalan Setia Budi No. : 88-A, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **H.M. KAMALUDDIN LUBIS, SH.DFM, RUDI ALFAHRI RANGKUTI, SH.MH, M. DARMAWAN SIAGIAN, SH, IBENG SYAFRUDDIN RANI, SH, ASRUL AZWAR SIAGIAN, SH dan EFENDI, SH**, Kuasa ini diberikan dengan hak untuk memindahkannya kepada orang lain dengan memilih tempat kediaman pada Kantor Advokat : **M. KAMALUDDIN, SH & ASSOCIATES**, tersebut di Medan, Jalan Air Langga No. 16-B, untuk mewakili, mendampingi dan memberikan Bantuan Hukum, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus .....



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

Khusus tertanggal Maret 2013, yang didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 14 Maret  
2013, Reg No 510Penk/2013/PN. Mdn, Semula disebut  
sebagai **TERGUGAT-II** / Sekarang sebagai  
**PEMBANDING-II** ; -----

**M E L A W A N**

**Hj. SUPINAH SINAGA**, Umur 74 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan H.  
M. Joni No. 40-D Medan, dalam hal ini diwakili oleh  
Kuasanya **A. MADJID HUTAGAOL**, SH, Advokat  
/Pengacara & Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Brigjend  
Katamso No : 39 - L Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tertanggal 31 Desember 2012, yang didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 07  
Februari 2013 Reg. No. 267 /Penk/ 2013/ PN Mdn, Semula  
disebut sebagai **PENGUGAT** / Sekarang sebagai  
**TERBANDING** ; -----

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT**

- Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 22 Mei 2014 Nomor  
:129/PDT/2014/PT-MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan  
mengadili perkara tersebut ditingkat banding ; -----
2. Berkas perkara tanggal 19 September 2013 Nomor : 65/PDT.G/2013/PN-Mdn dan  
surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ; -----

**TENTANG DUDUK PERKARA**

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 06 Februari  
2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 06 Februari 2013  
serta perbaikan Surat Gugatan tertanggal 05 Maret 2013, yang didaftarkan dengan  
Register No.65/Pdt.G/2013/PN-Mdn, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya  
sebagai berikut : -----

1. Bahwa .....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat ada membuat Akte Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II dengan No.04/2004 tertanggal 10-8-2004 dan Surat Kuasa Menjual No.05/2004 pada tanggal 10-8-2004 sama-sama halnya dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH, SH ( Tergugat -I) Notaris di Medan;
2. Bahwa pada akte No.04/2004 tersebut disebutkan Tergugat-I bermaksud untuk membeli 2(dua) bidang tanah masing-masing seluas lebih kurang 150.275 M2 (seratus lima puluh ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi sesuai dengan Surat Keterangan Tanah No. 21062/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang, terdaftar atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc dan sebidang tanah seluas lebih kurang 100.000.- M2 (seratus ribu meter persegi) sesuai dengan Surat Keterangan Tanah No.23472/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 , dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang, terdaftar atas nama POLTAK TAMPUBOLON yang disebut dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 35/G/2000/PTUN-MDN, tertanggal 20 Agustus 2000, dan Putusan Mahkamah Agung Reg No.263 K/TUN/2001, tertanggal 5 April 2003 yang dimenangkan oleh JAMUDA TAMPUBOLON Bsc, pada pokoknya menyatakan Batal Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 / Pangkalan Mansyur tertanggal 31 Mei 1994 atas nama Pemerintah Daerah Kota Medan dan untuk mencabut Hak Pengelolaan tersebut seraya memerintahkan kepada Tergugat I (BPN) untuk mencabutnya dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (BPN) untuk menerbitkan Sertipikat atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc sesuai dengan Surat Keterangan Tanah No.21062/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 berdasarkan ketentuan hak yang berlaku;
3. Bahwa berdasarkan akte Perjanjian Jual Beli Tanah No.04/2004 tersebut Penggugat telah sepakat akan mengurus pembebasan 2 (dua) bidang tanah milik Tuan JAMUDA TAMPUBOLON,Bsc dan Tuan POLTAK TAMPUBOLON tersebut, dan akan dibuat akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas nama Penggugat dan biaya pembebasan kedua bidang tanah tersebut dan pengurusan Pengajuan Peninjauan Kembali (PK) Tergugat I memberikan DANA sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah);
4. Bahwa akan tetapi kenyataannya Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) memberikan uang sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) tersebut ;
5. Bahwa harga.....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa harga tanah seluas kurang lebih 150,275 M2 (seratus lima puluh ribu koma dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi dengan Surat Keterangan Tanah No.21062/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc dan tanah seluas kurang lebih 100.000.- (seratus ribu) meter persegi sesuai dengan Surat Keterangan No.23472/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 terdaftar atas nama POLTAK TAMPUBOLON, telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat HARGANYA sebesar Rp. 30.000.000.000.- (tiga puluh miliar rupiah) hal ini termasuk;

Biaya Pembebasan tanah tersebut Biaya Pengurusan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat-I (NGARIJAN SALIM) Biaya Memenangkan Kasus Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I. Biaya Izin peruntukan lokasi perumahan dan ruko atas nama pihak kedua dan biaya pengosongan lokasi/tanah;

6. Bahwa pada pasal 2 Akte Perjanjian No 04/2004 disebutkan untuk MEMPEROLEH Biaya Pembebasan dan Peralihan Hak Atas Tanah yang di perjanjian yaitu kedua bidang tanah atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc dan POLTAK TAMPUBOLON pihak Penggugat memberikan Sertipikat Hak Milik Penggugat kepada Tergugat II, untuk diteruskan diberikan kepada Tergugat I untuk di Jaminkan ke BANK yaitu tanah yang terdiri dari:
- a. Sertifikat Hak Milik No.908, seluas : 3.931-M2 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan Menteng VII, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Boru SINAGA (i.c Penggugat);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 19, seluas : 1.168-M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan H.M. Joni, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Born SENAGA (i.c Penggugat), dan Tergugat I akan memajukan Sertifikat tersebut untuk mengambil pinjaman kredit sebesar lebih kurang Rp. 5.000.000.000.- (lima miliar rupiah) dari BANK, akan tetapi bila tidak mencukupi sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) maka dapat diberikan sebesar Rp. 4.000.000.000.- (empat milyar rupiah) ;

7. Bahwa pada.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada pasal 3 akte Perjanjian No.04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 disebutkan juga telah ada persetujuan dari suami Penggugat Tuan ( HAJI AMIR HAMZAH MARPAUNG) persetujuan tersebut diuraikan pada Akte No. 05/2004 tertanggal 10-8-2004;
  - Bahwa walaupun pada akte No. 05/2004 tersebut disebutkan tidak dapat dibatalkan atau dicabut namun secara hukum bila dalam kuasa jual tersebut yang menyetujui telah meninggal dunia, maka secara hukum Surat Kuasa tersebut batal demi hukum dan patut dibatalkan ;
- 8 Bahwa berdasarkan kesepakatan pihak pertama (Penggugat) dengan pihak kedua (Tergugat-I) telah dituangkan dalam akte No.04/2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH,SH, Notaris di Medan (Tergugat-II) yang mana Tergugat I akan memberikan dana (uang) sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat untuk mengurus pembebasan 2 (dua) bidang tanah milik Tuan JAMUDA TAMPUBOLON,Bsc dan POLTAK TAMPUBOLON dan Pelepasan Hak serta pengurusan Peninjauan Kembali;
9. Bahwa dari DANA sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) tersebut diatas baru diberikan uang panjar oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan akan menyerahkan sisanya sebesar Rp. 3.500.000.000.- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dalam tempo 30 (tiga) puluh hari terhitung sejak tanggal 10 Agustus 2004 tepatnya pada tanggal 10 September 2004;
10. Bahwa ternyata pada tanggal 10 September 2004 Tergugat tidak membayar sisa uang sebesar Rp. 3.500.000.000.- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat (Wanprestasi);
11. Bahwa pada pasal 6 dalam akte Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH, SH, Notaris di Medan cukup jelas dan TEGAS, sanksi apabila pihak kedua tidak membayar uang sisanya sebesar Rp. 3.500.000.000.- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) pada waktunya yaitu pada tanggal 10 September 2004 (pasal 4) diatas maka uang sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dinyatakan menjadi milik dan kepunyaan Penggugat (ic.pihak pertama) dan kedua Sertifikat Hak Milik No. 908 dan No. 19 atas nama pihak pertama (Penggugat) yang di Pinjam pihak kedua (Tergugat-I) yang akan di jaminkan ke BANK DIKEMBALIKAN kepada pihak pertama (ic Penggugat) dan bunga pinjaman ditanggung oleh pihak kedua (Tergugat-I) ;
12. Bahwa ternyata.....

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa ternyata Tergugat I pada tanggal 10 September 2004 tidak melaksanakan prestasinya (wanprestasi) sampai sekarang, sebab Tergugat I DISINYALIR TELAH MENGHILANG tidak dapat lagi dihubungi karena tidak ada lagi di Kota Medan, menghilangnya Tergugat I dari Kota Medan sehingga perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 tidak dapat TERREALISASI (Tidak Terlaksana), maka patut dan adil dinyatakan Tergugat I Wanprestasi;
13. Bahwa disebabkan Tergugat I tidak memenuhi janjinya (wanprestasi) maka uang sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) menjadi milik dan kepunyaan pihak pertama, dan sehubungan hal tersebut juga patut dan adil menurut pasal 6 Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 menghukum Tergugat I untuk mengembalikan :
- a. Sertifikat Hak Milik No. 908, seluas : 3.931-M2 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan Menteng VII, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH BORU SINAGA (i.c Penggugat);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 19, seluas : 1.168-M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan H.M. Joni, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Boru SINAGA (i.c Penggugat) dalam keadaan baik dan sempurna dan lengkap kepada Penggugat;
14. Bahwa sehubungan karena akte Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 tidak terlaksana dan telah terjadi wanprestasi yang telah melampawi batas, waktu patut kiranya akte tersebut dinyatakan batal atau tidak mempunyai kaitan hukum lagi akte No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH SH, Notaris di Medan;
15. Bahwa oleh karena akte Surat Kuasa No. 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 tidak terlaksana dan telah di mohonkan batal maka akte No. 05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 turut dibatalkan, karena yang memberikan Persetujuan dalam akte Surat Kuasa yaku HAJI AMIR HAMZAH MARPAUNG suami Penggugat telah meninggal dunia sedangkan Surat Kuasa Jual belum dilaksanakan oleh karena itu ratut secara hukum akte tersebut turut dibatalkan demi hukum;
16. Bahwa berdasar.....

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dikemukakan di atas patut permasalahan ini dimajukan ke Pengadilan Negeri Medan agar memutuskan dan menyatakan uang sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat, dan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik No. 908 dan No. 19 terdaftar atas nama Penggugat, seraya membatalkan akte Notaris No. 04/2004, tertanggal 10-8-2004 dan akte Notaris No.05/2004, tertanggal 10-8-2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH,SH, Notaris di Medan;
17. Bahwa sehubungan bukti-bukti dalam perkara ini adalah autentik maka mohon perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad);
18. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak hampa mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan sita jaminan /sita Hak Milik terhadap kedua Sertifikat Hak Milik No.908 dan Sertifikat Hak Milik No. 19 atas nama HJ. SUPINAH Boru SINAGA (ic Penggugat);
19. Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menetapkan suatu hari persidangan, selanjutnya memanggil pihak-pihak dalam persidangan dalam perkara ini, seraya mohon putusan sebagai berikut :

## A. PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan berharga;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kaitan hukum Akte Notaris No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004, dan Akte No. 05/2004, tertanggal 10 Agustus kedua akte tersebut dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH, SH, Notaris di Medan;
4. Menyatakan uang sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sebagai mana disebutkan pada pasal 4 yuncto pasal 6 Akte Notaris No.04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH, SH, Notaris di Medan menjadi milik Penggugat tanpa syarat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng atau tanggung menanggung untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 908, seluas : 3.931-M2 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan Menteng VII, terdaftar atas nama HAJAH SUPINAH BORU SINAGA, dan Sertifikat Hak Milik No. 19,  
Seluas : 1.168 M<sup>2</sup> .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas : 1.168-M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan H.M. Joni, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Boru SINAGA, kepada Penggugat (HJ.SUPDSIAH Boru SINAGA) dalam keadaan utuh, lengkap dan sempurna;

6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

## B.SUBSIDAIR :

Selanjutnya Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (ex aquo et bono) ;

----- Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis Tertanggal 22 Mei 2013 serta mengajukan gugatan Rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

## A. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dengan ini menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya tertanggal 06 Februari 2013 pada persidangan di Pengadilan, terkecuali ada hal - hal yang secara tegas diakui Tergugat I dalam jawabannya;
2. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah ada membuat kesepakatan Perikatan Jual Beli Tanah seperti terlihat dari Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 di hadapan Tergugat II sebagai Notaris Bahwa di dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tersebut, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membeli 2(dua) bidang tanah masing-masing dengan luas 150.275 M2 dan luas 100.000.M2 dari Penggugat yang terdaftar atas nama Tuan JAMUDA TAMPUBOLON dan POLTAK TAMPUBOLON;
3. Bahwa dalil Penggugat pada point 4 halaman 2 gugatannya mengatakan Tergugat I telah melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak memberikan uang sebesar Rp. 5.000.000.000.- adalah dalil yang keliru, sehingga patut untuk ditolak;

4. Bahwa di dalam .....

### Disclaimer

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





4. Bahwa di dalam kesepakatan yang dibuat di hadapan Tergugat II, Tergugat I bersedia memberikan dana untuk mengurus hal - hal yang berkaitan dengan pembebasan tanah tersebut dan termasuk biaya Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan untuk tahap awal Tergugat I memberikan dana Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sisanya akan Tergugat I berikan setelah Penggugat melakukan pembebasan yakni mulai dari pelaksanaan Jual beli antara Tuan JAMUDA TAMPUBOLON dan POLTAK TAMPUBOLON dengan Penggugat, selanjutnya melakukan Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
5. Bahwa lebih tegasnya dalam pasal 2 (dua) Akte Perikatan Jual Beli No : 4/ 2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dengan tegas diatur bahwa Penggugat terlebih dahulu melakukan pembebasan dan peralihan hak atas tanah yang diperjanjikan yaitu kedua bidang tanah atas nama Tuan Jamuda Tampubolon, Bsc dan Tuan Poltak Tampubolon untuk menjadi milik Tergugat I;
6. Bahwa sampai batas waktu yang disepakati yaitu tanggal 19 Agustus 2004 sebagaimana ketentuan dalam pasal 4 (empat) Akte Perikatan Jual Beli No : 4/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 tersebut, ternyata Penggugat tidak juga dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai kesepakatan dimaksud antara Penggugat dan Tergugat I untuk mengurus pembebasan tanah dan Perkara Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung, sehingga patut dan beralasan bagi Tergugat I untuk menunda pemberian sisa dana tersebut;
7. Bahwa dalam hal ini Penggugat hanya memikirkan keuntungan yang didapat Penggugat dari penjualan 2 (dua) bidang tanah tersebut tanpa pernah memikirkan kerugian yang dialami Tergugat I akibat dari tidak selesainya prestasi Penggugat kepada Tergugat I;
8. Bahwa dari hal diatas, jelas sekali yang sesungguhnya telah melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi) adalah Penggugat dan bukannya Tergugat I sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya;
9. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat meminta atau menuntut sisa uang pembebasan tanah kepada Tergugat I, sementara prestasi Penggugat terhadap Tergugat I tidak selesai dilaksanakan;
10. Bahwa pada point 7 halaman 3 dan point 15 halaman 5 gugatannya, Penggugat mengatakan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I menjadi batal demi .....



batal demi hukum oleh karena yang menyetujui Perjanjian tersebut telah meninggal dunia dan karena Tergugat I tidak melakukan prestasinya kepada Penggugat adalah dalil yang salah dan keliru;

11. Bahwa batalnya suatu perjanjian atau yang dapat membatalkan sebuah perjanjian bukanlah pihak yang menyetujui perjanjian melainkan pihak-pihak yang membuat atau melakukan perjanjian yang dapat membatalkan perjanjian tersebut, sehingga dalil Penggugat yang meminta agar perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I untuk dibatalkan (karena suami Penggugat meninggal) adalah dalil yang keliru dan patut untuk dikesampingkan;
12. Bahwa pada point 11 halaman 4 gugatannya, Penggugat mengatakan pasal 6 Akta Perikatan Jual Beli Tanah terdapat sanksi kepada pihak kedua apabila tidak membayar sisa pembayaran uang pengurusan pembebasan tanah dan Peninjauan Kembali sebesar RP. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
13. Bahwa Penggugat dalam hal ini sepertinya lupa dan tidak melihat secara lengkap isi pasal 6 Akta Perikatan Jual Beli Tanah No. 04/2004 tersebut, dimana dalam Akta tersebut tidak hanya sanksi terhadap pihak kedua (i.e. Tergugat I) jika tidak menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi terdapat juga sanksi terhadap pihak pertama pun dicantumkan bilamana tidak selesai melaksanakan kewajibannya;
14. Bahwa untuk memperkuat dalilnya pada point 13 di atas, perkenankanlah Tergugat I untuk mengutip isi Pasal 6 Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 yang berbunyi sebagai berikut :  
"Sanksi apabila Pihak Kedua (maksudnya Tergugat I) tidak membayar uang sisa sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) pada waktunya sebagaimana diuraikan dalam pasal 4 diatas maka uang sebesar Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah), dinyatakan menjadi milik dan kepunyaan Pihak Pertama sepenuhnya dan kedua Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Pertama yang dipinjam Pihak Kedua untuk jaminan pada Bank dikembalikan kepada Pihak Pertama dan bunga pinjaman ditanggung Pihak Kedua. Sanksi apabila Pihak Pertama (maksudnya Penggugat) tidak dapat menyelesaikan pembebasan kedua bidang tanah yang diperjanjikan tersebut selambat- lambatnya pada tanggal 19 (sembilan belas) Agustus 2004 (dua ribu empat) maka pihak pertama harus dan wajib mengembalikan kepada Pihak Kedua uang panjar sebesar Rp. 500.000.000,(lima ratus juta rupiah) ditambah denda 100% (seratus persen)  
yaitu .....



yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Apabila Pihak Pertama tidak mengembalikan uang tersebut beserta denda maka Pihak Kedua berhak menjual 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik atas nama Nyonya hajjah Supinah Boru Sinaga tersebut diatas";

15. Bahwa di dalam pasal 4 Akta Perjanjian Jual Beli No. 4/2004 yang diperbuat di hadapan Tergugat II, jelas sekali dikatakan Tergugat I memberikan uang panjar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berupa cek dengan nomor CX 641884 tertanggal 10 Agustus 2004 untuk mengurus peralihan hak kedua bidang tanah dan jual beli dengan Jamuda Tampubolon dan Poltak Tampubolon dan pada pasal yang sama pula dikatakan pihak pertama (i.c. Penggugat) harus sudah mengalihkan kedua tanah dimaksud kepada pihak kedua selambat-lambatnya tanggal 19 Agustus 2004, barulah setelah itu pihak kedua akan melunasi sisa panjar tersebut;

16. Bahwa sampai dengan batas waktu yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat belum juga melakukan kewajibannya, sehingga semakin jelas dalam hal ini Penggugatlah yang melakukan Wanprestasi;

17. Bahwa dalil Penggugat pada point 12 halaman 5 yang mengatakan Tergugat I "Disinyalir telah menghilang" karena tidak dapat lagi dihubungi, sehingga perjanjian jual beli tanah tidak dapat terlaksana dan patut dinyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi adalah dalil yang tidak dapat diterima dan patut untuk dikesampingkan;

18. Bahwa dengan adanya bantahan dari Tergugat I atas gugatan Penggugat, membuktikan Tergugat I tidak pernah menghilang sebagaimana yang Penggugat uraikan dalam gugatannya dan atas dalilnya tersebut Penggugat harus membuktikan dipersidangan ini bahwa Tergugat I pernah menghilang. Dan jika Tergugat I tidak dapat dihubungi, tidak berarti Tergugat I telah menghilang, terlebih lagi Penggugat tidak memiliki data yang valid perihal keberadaan Tergugat I, maka itu sangat tidak beralasan dan berdasar hukum bagi Penggugat menyatakan dalil tersebut;

#### B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Konvensi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah dimasukkan dalam rekonpensi ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;

2. Bahwa .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat d.r /Tergugat d.k menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil uraian Penggugat d.k/Tergugat d.r ;
3. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas sebenarnya Tergugat d.r/Penggugat dk yang lebih dahulu mempunyai kewajiban untuk melakukan prestasi kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k yaitu pada tanggal 19 Agustus 2004 harus melaksanakan jual beli dari Tergugat d.r/Penggugat d.k kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagaimana yang terdapat dalam pasal 6 alinea kedua ;
4. Bahwa dengan demikian Tergugat d.r / Penggugat d.k harus membayar denda kepada Penggugat d.r / Tergugat I d.k sebesar Rp. 500.000.000.- ditambah uang panjar yang telah diserahkan terdahulu sebesar Rp. 500.000.000.- sehingga total seluruhnya berjumlah Rp 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah);
5. Bahwa oleh karena itu jelas sekali Tergugat d.r / Penggugat d.k yang tidak mampu menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k bukan sebaliknya sebagaimana dalil yang diuraikan Tergugat d.r/Penggugat d.k dalam gugatannya, sehingga untuk itu sangat beralasan dan berdasar huku bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan tindakan Tergugat d r/ Penggugat d.k :

Bahwa berdasarkan uraian dan bantahan yang Tergugat I d.k / Penggugat d.r telah kemukakan di atas, maka sangat beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan berkenan mengambil keputusan dalam hal sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI :

1. Menyatakan menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
3. Menyatakan permohonan Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan ditolak karena tidak beralasan dan berdasar hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul selama perkara ini berlangsung.

DALAM REKON.....

### Disclaimer

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



DALAM REKONVENSI:

1. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 Notaris/PPAT Retni Rengsih, SH - Medan adalah sah secara hukum dan mengikat bagi kedua belah dengan segala akibat hukumnya;
2. Menghukum Tergugat d.r / Penggugat d.k untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) beserta denda 100% yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total seluruhnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

----- Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan jawaban secara tertulis Tertanggal 22 Mei 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat II (Ic. Notaris Retni Rengsih, SH) menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Ic. Hj. Supinah Sinaga) dalam Gugatannya, tertanggal 06 Februari 2013, kecuali dalam hal ini secara tegas diakui Tergugat II;
2. Bahwa benar Tergugat - II sebagai Notaris di Medan ada membuat Akte Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat - I dengan No. 04 / 8 / 2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Surat Kuasa Menjual No.05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004;
3. Bahwa Tergugat - II sangat keberatan sebagai Para Pihak atau selaku Tergugat didalam perkara A quo, karena pencantuman nama Notaris pada akte Notaris, tidak berarti pihak didalamnya atau turut serta atau menyuruh atau membantu melakukan tindakan hukum tertentu yang dilakukan para pihak atau penghadap, tapi hal tersebut merupakan aspek formal didalam Akte Notaris sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana Notaris tidak terikat dengan isi akta yang bersangkutan, sehingga tidak ada alasan menurut hukum untuk menempatkan Notaris selaku Tergugat dalam perkara A quo ;
4. Bahwa pembuatan dan penandatanganan atas ke - 2 (dua) Akta tersebut adalah didasari atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yaitu Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat -I, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang -Undang Nomor 30 Tahun 2004, yang berbunyi : "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undahgan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang .....





sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."

5. Bahwa adapun isi dari Akte Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa menjual sebagaimana tersebut di atas, adalah merupakan hasil dari kesepakatan kedua belah pihak yaitu yang diambil oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat-I, dimana Notaris /Tergugat-II sebagai Notaris hanya berwenang untuk membuat, menyimpan, dan telah memberikan grosse/salinan/kutipan/akte tersebut kepada masing-masing Pihak, baik kepada Penggugat maupun kepada Tergugat -1;
6. Bahwa Penggugat dan Tergugat - I didalam pembuatan ke-2 (dua) akte tersebut hadir dihadapan Notaris (ic. Tergugat - II) dan sebelum ditandatangani ke-2 (dua) akte tersebut terlebih dahulu telah dibacakan sebagaimana mestinya kepada para Pihak, selanjutnya para Pihak menandatangani kedua akte tersebut yang turut disaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi;
7. Bahwa oleh karena itu dalam pembuatan kedua akte tersebut merupakan akte yang dibuat secara formil sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan suatu undang-undang bagi para pihak yakni Penggugat dengan Tergugat-I, yang harus dijalankan sebagaimana hak dan kewajiban masing-masing Pihak yang tertuang didalam akte perjanjian tersebut;
8. Bahwa adapun isi Akte tersebut merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang dihadapan Notaris/Tergugat-II, sehingga isi akte tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan ataupun kehendak Notaris, tapi Notaris hanya membungkusnya dalam bentuk akte Notaris sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris, oleh karena itu jika isi akte dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain yang berkepentingan, maka hal tersebut yang berkaitan dengan isi akta, merupakan permasalahan mereka sendiri;
9. Bahwa oleh karena itu Tergugat-II sangat keberatan atas petitum Penggugat halaman 7 point 5 yang meminta Majelis hakim menghukum Tergugat-II (Ic. Notaris Hj. Retni Rengsih, SH) untuk turut menanggung secara renteng pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM No. 908) adalah tidak jelas dan tidak mendasar, dimana Notaris hanya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta ;
10. Bahwa .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa perlu diketahui bersama terhadap isi maupun klausula-klausula hukum yang terjadi didalam akta-akta perjanjian yang menyangkut hak dan kewajiban para pihak merupakan tanggung-jawab para pihak yang bersepakat, sehingga Tergugat - II menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat-II dengan ini menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;

----- Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan tanggal **19 September 2013** Nomor : **65/Pdt.G/2013/PN.Mdn**, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

## DALAM KONPENSI :

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akte Notaris 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Akte No. 05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 kedua Akte tersebut dibuat dihadapan Hj. RETNI RENGSIH, SH, Notaris di Medan;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng atau tanggung menanggung untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 908 seluas 3.931 M2 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan Menteng VII terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH BORU SINAGA dan Sertifikat Hak Milik Nomor 19 seluas 1.168 M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan H.M. Joni, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Boru SINAGA, kepada Penggugat (HJ. SUPINAH Boru SINAGA) dalam keadaan utuh, lengkap dan sempurna ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

### DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KON.....

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

- Menghukum Tergugat I Konpensi/ Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.311.000,- (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah) ;
- Membaca :
  1. Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 65/Pdt.G/2013/PN-Mdn, tanggal 18 Oktober 2013 ;
  2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Bahwa Tergugat-I dan II / Para Pembanding melalui Kuasanya, masing-masing menerangkan bahwa pada tanggal 30 dan 31 Oktober 2013, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 September 2013 Nomor : 65/Pdt.G/2013/PN-Mdn tersebut ;
  3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa pada tanggal 20 Nopember 2013 dan tanggal 08 Januari 2014, kepada Kuasa Penggugat/Terbanding dan Tergugat-I/Turut Terbanding, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
  4. Memori Banding masing-masing tertanggal 12 dan 20 Desember 2013, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat-I dan II/Para Pembanding diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 12 dan 20 Desember 2013, telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding pada tanggal 07 Februari 2014 dan Kepada Kuasa Hukum Tergugat-I/Turut Terbanding/Pembanding dan Tergugat- II/Turut Terbanding/Pembanding tanggal 08 Januari 2014 dan tanggal 20 Maret 2014 oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Medan ;
  5. Kontra Memori Banding tertanggal 26 Februari 2014, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 26 Februari 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Hukum Para Tergugat-I dan II/Para Pembanding masing-masing tertanggal 10 dan 20 Maret 2014 ;
  6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa para pihak, pada tanggal 20 Nopember 2013, tanggal 08 Januari 2014 dan 07 April 2014, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG .....

### Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

----- Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat-I telah mengajukan Memori banding tanggal 20 Desember 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak seluruh isi gugatan Penggugat/Terbanding ;
2. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding/Tergugat-I dan menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual – Beli tanah No.4/2004 Jo Akta Surat Kuasa Jual No.05 tahun 2004 tanggal 10 Agustus 2004 yang diperbuat oleh Retni Rengsih, SH Notaris di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum serta mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut ;
3. Menghukum Terbanding untuk membayar uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sejak bulan September 2004 dihitung sampai dibayarkan oleh Terbanding nantinya kepada Pembanding ;
4. Menyatakan bahwa Terbanding telah lebih dahulu Wanprestasi terhadap Pembanding dengan tidak berhasil melakukan Jual-Beli dari tuan Jamuda Tampubolon B.Sc, dan Tuan Poltak Tampubolon kepada Nyonya Hajjah Supinah Boru Sinaga, selanjutnya dari Hj. Supinah Sinaga kepada Pembanding/Tergugat-I;

----- Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat-II telah mengajukan Memori Banding , tanggal 12 Desember 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima Memori Banding Pembanding/Tergugat-II untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No:65/Pdt.G/2013/PN-Mdn, tanggal 19 September 2013 untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

----- Menimbang, bahwa Terbanding/Penggugat telah mengajukan Kontra Memori tanggal 26 Februari 2014, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Memohon kepada Majelis Hakim Pemngadilan Tinggi Medan untuk **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No.65/Pdt.G/2013/PN-Mdn tertanggal 19 September 2013 Seluruhnya ;**

Menimbang, .....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam Memori Banding Terbanding-I dan Terbanding-II tidak terdapat cukup alasan-alasan Hukum untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 September 2013 Nomor :65/Pdt.G/2013/PN-MDN, oleh karenanya harus dikesampingkan ; -----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 September 2013 Nomor : 65/Pdt.G/2013/PN-Mdn, maka sependapat dengan pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian, telah berdasarkan alasan-alasan Hukum yang tepat dan benar, karena itu diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding, karena itu ***dapat dikuatkan dengan perbaikan sepanjang mengenai pengembalian Surat Bukti Hak Milik No : 908, dan Sertifikat Hak Milik No : 19***, sebagaimana tersebut dibawah ini ; --

----- Menimbang, bahwa pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama pada halaman 27 alinia 3, yang menyatakan : “ Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian sebagaimana dimuat didalam bukti P-1, di nyatakan batal demi Hukum, maka Konsekwensi Yuridisnya para pihak kembali pada kedudukan semula seperti pada saat sebelum menutup perjanjian tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum yang tepat dan benar, sehingga semua Hak dan Kewajiban yang timbul dari Surat Bukti P-1, harus Batal Demi Hukum, dalam arti semua Pasal-Pasal dalam Surat Bukti P-1, tidak dapat dipakai atau dipergunakan lagi ; --

----- Menimbang, bahwa selanjutnya pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama halaman 27, alenia 5, menyatakan “ Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum pada poin lima beralasan menurut Hukum untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng menanggung untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 908 seluas 3.931 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 19 seluas 1.168 M<sup>2</sup> milik Penggugat dikembalikan kepada Penggugat, ***oleh karena itu petitum No: 5 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan*** ; -----

----- Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat Pertama tersebut diatas, tidak Cermat, Ceroboh dan Keliru, karena berdasarkan Surat Bukti T-II-6, tanda terima

- Medan tanggal .....





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan tanggal 12 Agustus 2014, Surat-surat Sertifikat tersebut telah terima dari Nama :

Retni Rengsih, jabatan : Notaris/PPAT :

- 1 (satu) asli Sertifikat Hak Milik No : 19, luas : 1.168 M<sup>2</sup>, atas Nama : SUPINAH Br SINAGA ;
- 1 (satu) asli Sertifikat No : 908, luas : 3.931 M<sup>2</sup>, atas Nama : SUPINAH Br SINAGA ;
- Yang menyerahkan : RETNI RENSIH,SH ;
- Yang menerima : NGARIJAM ;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti P-1, adalah **Perjanjian Jual – Beli Tanah No : 04/2004/**, dinyatakan **Batal Demi Hukum**, sehingga kedudukan atau posisi semua pihak yang tersebut dalam perjanjian P-1, kembali pada keadaan semula, sebelum perjanjian ditanda tangani kedua belah pihak ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti T.II-6, adalah Surat tanda terima, tanggal 12 Agustus 2004, yang ternyata Surat Bukti Sertifikat Hak Milik No : 19, atas Nama : Hj.SUPINAH Boru SINAGA dan Sertifikat Hak Milik No : 908, atas Nama Hj. SUPINAH Boru SINAGA, telah diterima oleh : NGARIJAN (Tergugat-I) oleh karena itu NGARIJAN (Tergugat-I) wajib mengembalikan Sertifikat Hak Milik No : 19, atas Nama : Hj.SUPINAH Boru SINAGA dan Sertifikat Hak Milik No : 908, atas Nama Hj. SUPINAH Boru SINAGA, kepada pemiliknya yaitu : PENGGUGAT ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka amar putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 19 September 2013, Nomor : 65/Pdt.G/2013/PN-Mdn, sepanjang mengenai pengembalian Sertifikat Hak Milik No : 908, atas Nama Hj. SUPINAH Boru SINAGA, dan Sertifikat Hak Milik No : 19, atas Nama Hj. SUPINAH Boru SINAGA, perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini ; -----

----- Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka dia haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; ---

----- Memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata serta Pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan ; -----

MENGADILI .....

#### Disclaimer

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



**MENGADILI**

----- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat ;-----

----- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 September 2013 Nomor : 65/Pdt.G/2013/PN-Mdn, Sepanjang mengenai pengembalian asli Sertifikat Hak Milik No : 908, atas Nama : Hj. SUPINAH Boru SINAGA, dan Sertifikat Hak Milik No : 19, atas Nama Hj. SUPINAH Boru SINAGA sehingga berbunyi sebagai berikut : -----

----- Menghukum Tergugat-I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No : 908 seluas 3.931 M<sup>2</sup> ( tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter bujur sangkar ) terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Denai Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal Sebagai Jalan Menteng VII, terdaftar atas nama Hj. SUPINAH Boru SINAGA dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 19 seluas 1.168 M<sup>2</sup> ( seribu seratus enam puluh delapan meter bujur sangkar ) yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan. H.M. Joni, terdaftar atas Nama : Hj. SUPINAH Boru SINAGA, *kepada Penggugat ( Hj. SUPINAH Boru SINAGA) dalam keadaan Utuh, Lengkap dan Sempurna ;* -----

----- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari **SENIN tanggal 15 September 2014**, oleh Kami **SAUT H. PASARIBU, SH** Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **SAMA RAJA MARPAUNG,SH** dan **JANNES ARITONANG, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam pemeriksaan perkara tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 22 Mei 2014 Nomor :129/PDT/2014/PT-MDN, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA tanggal 23 September 2014** oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta

K H A I R U L.....



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

**K H A I R U L, SH. MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ataupun Kuasa Hukumnya.

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**SAMA RAJA MARPAUNG, SH**

**SAUT H. PASARIBU, SH**

**JANNES ARITONANG, SH. MH**

Panitera Pengganti,

**K H A I R U L, SH. MH**

**Ongkos-Ongkos :**

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