



P U T U S A N

Nomor : **58** /PDT/2012/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. **RIDWAN NASUTION**, beralamat di Jalan Rao Lingkungan 03 Kampung Rao Kelurahan Mandailing, Kecamatan Padang Hulu Kota Tebing Tinggi, yang selanjutnya disebut **TERGUGAT I / PEMBANDING – I** ;-----

2. **USBAR**, beralamat di Jl. Pramuka Gg.Nur Alam Lingkungan I Kelurahan Pinang Mancung Kecamatan Bajenis Kota Tebing Tinggi, yang selanjutnya disebut **TERGUGAT II/ PEMBANDING –II** ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh Abdi Nusa Tarigan,SH dan M. Yamin Lubis,SH., Advokat pada Law Office LUBIS & Rekan, berkantor di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok PP No.10 Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Nopember 2010, yang selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING** ;-----

M E L A W A N :

RETTI NINGSIH, Pabatu 05 Agustus 1958 (52 tahun), pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Sakti Lubis No. 4 B Lingkungan 04 Kelurahan Mandailing Kecamatan Padang Hulu Kota Tebing Tinggi, dalam hal ini diwakili dan memberikan kuasanya kepada Dr.H.Triono Eddy,SH.M.Hum, Avrizar Hamdhy Kusuma,SH.MH., Arbin Siagian,SH., dan Irwan Dwanda Nasution,SH., selaku Pengacara/penasehat Hukum, baik sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juni 2010, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT/TERBANDING** ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca dan memperhatikan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :-----

----- TENTANG DUDUK PERKARANYA : -----

----- Bahwa Para Penggugat dengan gugatannya Tanggal 11 Oktober 2010 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dibawah Register Perkara No. 34 /Pdt.G/2010/ PN- TTD. tanggal 13 Oktober 2010 , telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah yang berdiri diatasnya bangunan supermarket dikenal dengan nama Gedung Toserba Tebing Emas terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Padang Hulu Kota Tebing Tinggi berdasarkan jual beli dengan SYAHRUN ISA selaku pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No. 42/2005 tanggal 23 Mei 2005 yang dibuat oleh MASLI DJAMALININ, SH., selaku PPAT di Kota Tebing Tinggi dan saat ini status kepemilikannya diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 528 tanggal 11-01-2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi terdaftar an. Retti Ningsih (Penggugat);-----
2. Bahwa pada bahagian lantai dasar bangunan supermarket milik Penggugat tersebut terdiri dari beberapa kios di mana pada waktu Penggugat membelinya, SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR telah terlebih dahulu menyewakan beberapa kios kepada orang lain;-----
3. Bahwa salah satu dari kios yang disewakan SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR adalah kios No. 2 yang disewakan kepada Tergugat I dengan judul PERJANJIAN JUAL-BELI terhadap HAK PEMAKAIAN pada 1985 dan berakhir pada akhir tahun 2005;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa meskipun tanah berikut bangunannya Penggugat beli dari SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR ketika kios tersebut terikat dalam sewa-menyewa namun hal tersebut tidak menghalangi untuk terjadinya segala peralihan hak termasuk jual beli sesuai dengan prinsip jual-beli tidak memutuskan sewa-menyewa bahwa Penggugat adalah pemilik secara yuridis sejak terjadinya transaksi jual-beli dengan SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR sedangkan Penggugat sebagai pemilik ekonomis jika sewa-menyewa antara SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR dengan Tergugat I telah berakhir tenggang waktunya;-----
5. Bahwa setelah berakhirnya tenggang waktu sewa-menyewa tersebut, Penggugat telah mengingatkan kepada Tergugat I agar segera mengosongkan kios tersebut dalam keadaan baik dan kosong atau melanjutkan sewa-menyewa kepada Penggugat akan tetapi Tergugat I tidak mengindahkannya dengan alasan sehubungan telah dilakukan sewa-menyewa oleh Tergugat I dengan SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR dengan judul PERJANJIAN JUAL-BELI terhadap HAK PEMAKAIAN maka jual-beli Penggugat tidak sah;-----
6. Bahwa meskipun Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan menjelaskan bahwasanya dengan berakhirnya sewa-menyewa dengan judul PERJANJIAN JUAL-BELI terhadap HAK PEMAKAIAN pada akhir tahun 2005, maka Tergugat I tidak lagi berhak mendapatkan manfaat dari kios tersebut tanpa seizin Penggugat namun Tergugat tetap tidak mengindahkannya bahkan Tergugat I melakukan peralihan hak terhadap kios tersebut dalam bentuk sewa-menyewa kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat II membuka usaha jual-beli majalah hingga saat ini;-----
7. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai kios No. 2 tanpa seizin Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sangat tepat dan

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

beralasan menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau dari siapapun benda itu berada untuk mengembalikan kios No. 2 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;-----

8. Bahwa sangat beralasan menghukum Tergugat I untuk membayar penguasaan kios No. 2 tanpa seizin Penggugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahun sejak Januari 2006 hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;-----
9. Bahwa sangat beralasan pula agar Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;---
10. Bahwa bukti-bukti yang diajukan Penggugat bersifat otentik karena itu mohon putusan ini dapat dijalankan meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;-----
11. Bahwa selanjutnya membebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas dimohonkan kehadiran Bapak untuk memanggil para pihak pada suatu hari dan tempat sidang yang telah ditentukan untuk itu dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;-----
3. Menyatakan sah jual beli antara Reti Ningsih (Penggugat) dengan SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan supermarket dikenal dengan nama Gedung Toserba Tebing Emas terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda Kelurahan Pasar Baru



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

Kecamatan Padang Hulu Kota Tebing Tinggi sebagaimana diuraikan dalam Akta
Jual Beli No: 42/2005 tanggal 23 Mei 2005 yang dibuat oleh MASLI
DJAMALININ, SH selaku PPAT di Kota Tebing
Tinggi;-----

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat HGB No. 528 tanggal
11-01-2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi
terdaftar an. Retti Ningsih
(Penggugat);-----
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai kios No. 2
pada bangunan tersebut tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan
hukum;-----
6. Menghukum oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II atau dari siapapun benda itu
berada untuk mengembalikan kios No. 2 pada bangunan tersebut kepada Penggugat
dalam keadaan baik dan
kosong;-----
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar penguasaan kios No. 2 pada bangunan
tersebut tanpa seizin Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
setiap tahun sejak Januari 2006 hingga putusan ini berkekuatan hukum
tetap;-----
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar
uang paksa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari apabila lalai
menjalankan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum
tetap;-----
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada
perlawanan. banding atau
kasasi;-----



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

10. Membebaskan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

ex Aequo et Bono;

- Menerima dan memperhatikan salinan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 04 MEI 2011 Nomor : 34 / Pdt-G / 2010/PN-TTD yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----

2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan SYAHRUN ISA selaku Pimpinan PT. ISSA KARYA CONTRACTOR atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan supermarket dikenal dengan nama Gedung Toserba Tebing Emas terletak di Jalan Thamrin/Iskandar Muda Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Padang Hulu Kota Tebing Tinggi sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No: 42/2005 tanggal 23 Mei 2005 yang dibuat oleh MASLI DJAMALININ, SH selaku PPAT di Kota Tebing



Tinggi;-----

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat HGB No. 528 tanggal 11-01-2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi terdaftar a.n. Retti Ningsih (Penggugat);-----

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai kios No. 2 pada bangunan tersebut tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;--

5. Menghukum oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II atau dari siapapun benda itu berada untuk mengembalikan kios No. 2 pada bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan

kosong;-----

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.-----

DALAM REKONPENSI :

Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi untuk seluruhnya;--

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat I Kompensi / Pengugat Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 761.000,- (tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah).-----

----- Membaca Akte Banding yang dibuat oleh : Syawal Aswad Siregar.sh.M.Hum Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Tebing Tinggi No. 34 / Pdt.G./2010/PN.TTD yang menerangkan bahwa para Tergugat , telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tersebut pada tanggal 13 Mei 2011, permohonan banding mana telah dengan sempurna diberitahukan kepada kuasa Penggugat / Terbanding , tanggal 17 Oktober 2011 ; -----

----- Bahwa untuk mendukung permohonan bandingnya Kuasa Hukum para Tergugat / Pembanding telah mengajukan memori banding pada tanggal 25 Nopember 2011 , dan salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Penggugat / Terbanding tanggal 13 Desember 2011;-----

----- Bahwa atas memori banding tersebut kuasa Penggugat / Terbanding tersebut, mengajukan kontra memori banding tanggal 05 Januari 2012 dan kontra memori banding mana telah dengan sempurna diberitahukan kepada kuasa hukum para Tergugat / Pembanding , tanggal 26 Januari 2012 ; -----

-----Membaca risalah pemberitahuan mempelajari berkas perkara No.34 /Pdt.G/2010 / PN.TTD, kepada kuasa hukum para Tergugat / Pembanding tanggal 14 Nopember 2011 dan kepada kuasa hukum Penggugat / Terbanding tanggal 17 Oktober 2011 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

----- Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding , telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara Yuridis formal dapat diterima ;-----

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

----- Menimbang, bahwa memori banding dari kuasa hukum para Tergugat / Pembanding pada pokoknya mengatakan bahwa putusan Hakim tingkat pertama telah keliru dan tidak tepat dan benar serta tidak mencerminkan rasa keadilan dan hukum dan oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi haruslah dinyatakan dibatalkan ;-----

----- Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi . pertimbangan –pertimbangan dari Hakim tingkat pertama atas memori banding tersebut telah dipertimbangkan dengan benar dan jelas dan oleh karena itu pertimbangan – pertimbangan tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dalam mempertimbangkan perkara ditingkat banding ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 04 Mei 2011 Nomor : 34 /Pdt.G/ 2010/PN.TTD , berikut Memori banding dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, maka Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 04 Mei 2011 Nomor : 34 /Pdt.G/ 2010/PN.TTD ,dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat / Pembanding tetap berada dipihak yang kalah, maka harus pula dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan ;-----

----- Mengingat Undang - Undang dan Peraturan Hukum lainnya yang bersangkutan ;---

MENGADILI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding tersebut ;-----

----- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 04 Mei 2011 Nomor :

34 /Pdt.G/ 2010/PN.TTD , yang dimohonkan banding ;-----

----- Menghukum Tergugat / Pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

----- DEMIKIANLAH diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari :**RABU TANGGAL 11 APRIL 2012**, oleh Kami **H. SUDIWARDONO, SH, M. Hum** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. MAENONG, SH.MH** dan **OHAN BURHANUDIN, SH, MH**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 17 Januari 2012 Nomor : **58 /PDT/2012/PT-MDN**, putusan mana diucapkan pada hari **SENIN tanggal 16 APRIL 2012** ,dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas serta dibantu oleh **M. SIMARMATA, SH**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasanya.-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

- ttd -

- ttd -

H. MAENONG, SH.MH.

H. SUDIWARDONO, SH, M.Hum .

- ttd -

OHAN BURHANUDIN, SH, MH.

Panitera Pengganti,

- ttd -

M. SIMARMATA, SH

Ongkos-ongkos perkara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,-
3. Leges	Rp. 3.000,-
4. Pemberkasan.....	Rp. 136.000,-
Jumlah.....	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Untuk salinan sesuai dengan aslinya

PAN I T E R A

TJATUR WAHJOE B. S.P. S.H M.Hum
NIP. 19630517 199103 1 003.