



PUTUSAN

Nomor 457/Pdt/2020/PT MDN

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**1. Drs. HM. SUANDI HASIBUAN**, Umur : 60 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kabupaten Mandailing Natal , Provinsi Sumatera Utara, disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I;**

**2. ENI SAFRINA PULUNGAN**, Umur : 56 Tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Alamat : Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kabupaten Mandailing Natal , Provinsi Sumatera Utara, disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada GOZALI MARBUN, S.H., NASHRIL HAQ LUBIS, S.H. dan MIKROT SIREGAR, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2020 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal tanggal 29 Juli 2020 Nomor 42//2020/sk.K;

LAWAN:

**LOIDE PASARIBU**, Umur : 55 Tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Alamat : Jl.Teuku Umar No.132, Kelurahan Losung, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **SUPRATMAN SIDAURUK, SH**, Pengacara/ Penasehat Hukum, yang berkantor di Jl. Sisingamangaraja No 101 Kota Padangsidempuan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Desember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal pada tanggal 20 Januari 2020 Nomor 06/2020/sk K;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berturut-turut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 16 September 2020 Nomor 457/Pdt/2020/PT MDN tentang penunjukan

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 16 September 2020 Nomor 457/Pdt/2020/PT MDN untuk Membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Surat Penetapan Hari Sidang oleh Hakim Ketua Majelis tanggal: 17 September 2020 Nomor 457/Pdt/2020/PT MDN tentang Penentuan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
4. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor : 2 /Pdt.G/2020/PN Mdl tanggal 17 Juli 2020;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 20 Januari 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal pada tanggal 21 Januari 2020 dalam Register Perkara Nomor 2/Pdt.G/20290/PN Mdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan persetujuan Tergugat II tepatnya pada tanggal 27 Februari 2017 telah terjadi kesepakatan jual beli dua (2) bidang tanah pertapakan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II beserta tanaman dan bangunan rumah yang ada diatasnya, dan kedua bidang pertapakan rumah serta tanaman dan bangunan yang ada diatasnya yang dijual Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kabupaten Mandailing Natal.
- Bahwa Penggugat telah membeli dua (2) bidang tanah perumahan beserta tanaman dan bangunan yang ada diatasnya dan telah dibayar lunas kepada Para Tergugat, adapun kedua tanah perumahan serta tanaman dan bangunan yang dijual Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II adalah sebagai berikut:
  1. Satu (1) bidang tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017 , tanah perumahan tersebut seluas ± 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) , tanaman dan bangunan yang ada diatasnya dan telah dibayar lunas kepada Tergugat I seharga Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) tanah perumahan tersebut terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal , adapun batas- batas tanah tersebut adalah sebagai berikut dibawah ini :
    - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Syafaruddin (40 M);
    - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Amin (15);

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sadaruddin (40 M);
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan – Padang (18 M);
2. Satu (1) bidang tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februri 2017 , tanah perumahan tersebut seluas ± 864 M2 (delapan ratus enam puluh empat meter persegi), tanaman dan bangunan yang ada di atasnya dan telah dibayar lunas kepada Tergugat I seharga Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) tanah perumahan tersebut terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal , adapun batas- batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Panigoran (48 M);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Pengadilan (16);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nur Aniah Ana (48M);
- Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan- Padang (20M);

Bahwa kedua bidang tanah perumahan, tanaman dan bangunan yang ada di atasnya dalam hal ni disebut sebagai objek perkara.

- Bahwa pada hari itu tanggal 27 Februari 2017 Penggugat dan Tergugat I menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Notaris **FITRISNA, SH, SpN** untuk melakukan transaksi Jual Beli atas kedua bidang tanah terperkara sehingga dibuatlah Surat Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 dan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 dengan harga kedua bidang tanah terperkara sebanyak Rp. 600.000.000.- (enam ratus juta rupiah), masing-masing harga tanah perumahan tersebut seharga Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah), dan Tergugat telah menerima pembayaran kedua rumah tersebut dari Penggugat dan Surat Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi ini merupakan tanda penerimaan uang yang syah dari Penggugat.
- Bahwa oleh karena transaksi Jual Beli atas kedua bidang tanah perumahan , tanaman tumbuh dan bangunan yang ada di atasnya sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februarin2017 dan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februarin2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Notaris **FITRISNA, SH, SpN**, dimana Penggugat telah membeli kedua bidang tanah perumahan, tanaman dan bangunan di atasnya dan Tergugat telah menerima pembayaran tanah objek perkara dari Penggugat, oleh karenanya Jual Beli/ Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas kedua bidang tanah perumahan, tanaman dan bangunan di atasnya adalah syah dan berkekuatan hukum , sehingga terhadap

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



kedua bidang tanah perumahan, tanaman dan bangunan di atasnya menurut hukum telah syah menjadi milik Penggugat.

- Bahwa Penggugat telah berulang kali menjumpai Tergugat I maupun Tergugat II untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dan mengosongkan bangunan/rumah yang ada di atas objek perkara, namun Tergugat tidak mengindahkannya dan tetap membuat janji-janji akan mengosongkannya, Penggugat telah memberikan waktu pengosongan bangunan dan penyerahan objek perkara kepada Penggugat sejak bulan Februari 2017 dan sampai diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Mandailing Natal belum juga menyerahkan objek perkara dan mengosongkannya sudah hampir ada selama 3 (tiga) Tahun.
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyerahkan tanah perumahan, tanaman dan bangunan yang ada di atasnya (rumah) kepada Penggugat yang telah membeli objek perkara, maka Penggugat sangat dirugikan karena tidak dapat mengusahai dan menempati bangunan/rumah yang ada di objek perkara, jika Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan kedua objek perkara kepada Penggugat maka Penggugat dapat memanfaatkan objek perkara dengan menyewakannya kepada orang lain, dimana atas satu bidang tanah perumahan, tanaman dan bangunan rumah di atasnya dapat disewakan Rp 10.000.000.- (sepuluh juta) setiap tahunnya, dan terhadap objek perkara ada 2 (dua) bangunan rumah, maka sewa setiap tahunnya Penggugat dapat memperoleh sewa Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), maka kerugian Penggugat selama 3 tahun x Rp 20.000.000 sebesar Rp 60.000.000. (enam puluh juta).
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menunjukkan niat tidak baiknya dengan tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah perumahan, tanaman dan bangunan yang ada di atasnya kepada Penggugat, dan Penggugat khawatir terhadap buruk Tergugat I dan II yang akan memindah tangankan objek perkara kepada pihak ke tiga, oleh karena itu sebelum perkara ini diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Penggugat mohon agar terhadap objek perkara yaitu tanah perumahan, tanaman dan bangunan yang ada di atasnya tersebut diletakkan sita jaminan ( Conservatoir beslaag).
- Bahwa Penggugat membeli objek perkara adalah berdasarkan ketentuan dan Undang-undang yang berlaku dimana transaksi jual beli objek perkara dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Penggugat dan Tergugat datang dihadapan Notaris **FITRISNA, SH, SpN**, untuk melakukan transaksi jual beli objek perkara, dan oleh karenanya jual beli objek perkara

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



adalah syah dan sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku, dan objek perkara adalah syah menjadi milik Penggugat berdasarkan bukti dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017 dan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februari 2017, dan oleh karena jual beli Penggugat dengan Tergugat I dan II didasarkan kepada bukti yang syah sebagaimana telah diuraikan diatas, maka wajar demi hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).

- Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan objek perkara secara ikhlas, maka wajar dan patut agar Para Tergugat dihukum menyerahkan rumah terperkara dalam keadaan baik dan kosong, serta dihukum juga untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya sampai objek perkara diserahkan Tergugat I dan II kepada Penggugat.
- Bahwa berdasarkan uraian dan dalil gugatan Penggugat tersebut Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mandailing Natal berkenaan memanggil kedua belah pihak untuk hadir pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu, selanjutnya memeriksa, mengadili dan memberikan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
  2. Menyatakan dengan hukum transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan II atas objek perkara terhadap dua (2) bidang tanah perumahan beserta tanaman dan bangunan yang ada diatasnya yaitu tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017 , seluas ± 660 M2 (enam ratus enam puluh meter persegi) , tanaman dan bangunan yang ada diatasnya dan telah dibayar lunas kepada Tergugat I seharga Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) yang terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal , dengan batas- batas objek perkara tersebut adalah sebagai berikut :
    - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Syafaruddin (40 M);
    - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Amin (15);
    - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sadaruddin (40 M);
    - Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan – Padang (18 M;dan terhadap tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februari 2017 , dengan luas ± 864 M2 (delapan ratus enam puluh empat meter persegi), dan telah dibayar lunas

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



kepada Tergugat I seharga Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) tanah perumahan tersebut terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal, dengan batas- batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Panigoran (48 M);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Pengadilan (16 M )
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nur Aniah Ana (48M);
- Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan- Padang (20M),  
adalah syah dan berkekuatan hukum.

3. Menyatakan dengan hukum bahwa objek perkara adalah syah milik Penggugat atas dasar jual beli dengan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017 terhadap tanah perumahan tersebut seluas ± 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) serta tanaman dan bangunan yang ada di atasnya yang telah dibayar lunas kepada Tergugat I seharga Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) yang terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal, dengan batas- batasnya:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Syafaruddin (40 M);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Amin (15);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sadaruddin (40 M);
- Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan – Padang.

dan terhadap tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februari 2017, dengan luas ± 864 M2 (delapan ratus enam puluh empat meter persegi), yang telah dibayar lunas kepada Tergugat I seharga Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah), objek perkara tersebut terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal, dengan batas- batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Panigoran (48 M);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Pengadilan (16);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nur Aniah Ana (48M);
- Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan- Padang.

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat karena tidak dapat menguasai dan memanfaatkan objek perkara sejak bulan Februari 2017 sampai gugatan ini diajukan yaitu selama 3 (tiga) Tahun dengan perincian Rp 20.000.000.- x 3 Tahun Rp .60.000.000.- (enam puluh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) dan kerugian Penggugat sampai diserahkan objek perkara kepada Penggugat.

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 150.000. (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat I dan II melaksanakan putusan ini.
7. Menyatakan sita jaminan (Consevoir beslaag) yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berkekuatan hukum.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Jika Pengadilan Negeri Mandailing Natal berpendapat lain, mohon kiranya memberi putusan menurut Pengadilan yang baik adalah patut dan adil ( Ex aquo et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut telah memberikan Jawaban; sebagai berikut :

Adapun gugatan Loide br. Pasaribu terhadap Tergugat I dan II

Sebab : Tepatnya pada tanggal 27 Februari 2017 terjadi kesepakatan jual beli yaitu :

1. Satu bidang tanah perumahan seluas  $\pm$  660 m<sup>2</sup>, beserta tanaman dan bangunan yang ada di atasnya dengan harga Rp.300.000.000,- yang terletak di Desa Huraba I Kec. Siabu.
  2. Satu bidang tanah perumahan seluas  $\pm$  864 m<sup>2</sup> beserta tanaman dan bangunan yang ada di atasnya dengan harga Rp.300.000.000,- yang terletak di Desa Huraba I Kec. Siabu.
- Hal ini terbit buku akta jual belinya sesuai tanggal, nomor seperti tercantum pada surat gugatan penggugat, tetapi jual beli ini tidak seperti jual beli yang biasa, ini adalah jual beli bersyarat yaitu sahnya jual beli ini apabila Tergugat I dan II tidak dapat membayar hutang Tergugat kepada penggugat sesuai perjanjian yang telah disepakati di depan Notaris Fitrisna,SH,SPN. di Panyabungan .
  - Penggugat menyatakan telah membayar masing-masing obyek tanah perumahan nominalnya Rp.300.000.000,- dengan total Rp. 600.000.000,- Hal ini Tergugat dengan jelas tidak benar adanya bahkan Tergugat tidak pernah menerima uang dari penggugat. Tergugat menerima uang pinjaman dari Mamna

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

br.Marbun (cs dari Loide br.Pasaribu). Sepengetahuan penggugat mereka berdua kerjasama (kongsi) meminjamkan uang kepada Tergugat.

Dengan ini Tergugat sangat mengharapkan kehadiran mereka berdua dalam persidangan ini, karena ada kesenjangan menurut Tergugat yaitu: Mamna br.Marbun yang memberikan pinjaman uang kepada Tergugat, Loide br.Pasaribu yang menggugat .

Sekali lagi Tergugat mohon kepada Bapak Hakim supaya mereka berdua dihadirkan pada persidangan ini supaya permasalahan ini dapat jelas adanya.

- Penggugat menyatakan bahwa Tergugat membuat janji-janji akan mengosongkan rumah, sebab Tergugat tidak pernah berjanji untuk mengosongkan rumah. Hal ini tidak benar , Tergugat tidak pernah berjanji untuk mengosongkan rumah, sebab tidak pernah merasakan bahwa obyek yang digugat itu telah dijual, karena perjanjian didepan notaris sahnya jual beli itu apabila Tergugat tidak membayar hutang, menurut Tergugat hutang itu telah terbayar dengan perincian :

Total yang Tergugat terima pinjaman itu Rp. 295.000.000,-

Sedangkan yang telah terbayar Rp. 368.000.000,-

Makanya Tergugat tidak merasa ada masalah dengan pinjaman ini dan Tergugat sekeluarga dapat tidur dengan nyenyak didalam rumah tersebut.

- Namun demikian rincian uang pinjaman yang Tergugat terima dan yang Tergugat bayarkan adalah sebagai berikut.

## Br. MARBUN & Br. PASARIBU

	I. 450.000.000,-	Cicilan I	31.500.000
	II. <u>450.000.000,-</u>	Cicilan II	<u>31.500.000</u>
	900.000.000,-		63.000.000
		Transfer (P.Baru)	<u>10.000.000</u>
	Yang diterima		73.000.000
		Br. Tupang	<u>25.000.000</u>
	I. 450.000.000		98.000.000
Cek Kosong :	<u>225.000.000</u>	Br. Tupang	<u>15.000.000</u>
	225.000.000		113.000.000
Ditahan :	<u>80.000.000</u>	Tgl 25/6 2016	<u>25.000.000</u>
	145.000.000		138.000.000
ADM	<u>22.500.000</u>	Transfer 11/8 2016	<u>50.000.000</u>
	122.500.000		188.000.000
		Transfer	<u>90.000.000</u>

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	II. 450.000.000		278.000.000
Cek Kosong :	<u>225.000.000</u>	Transer	<u>50.000.000</u>
	225.000.000		328.000.000
Ditahan :	<u>30.000.000</u>	Langsung Ibu	<u>5.000.000</u>
	195.000.000		333.000.000
ADM	<u>22.500.000</u>	Langsung Ibu	<u>10.000.000</u>
	172.500.000		343.000.000
		VIA Polisi	<u>25.000.000</u>
I.	122.500.000	Total	368.000.000
II.	<u>172.500.000</u>		
Total	295.000.000		

- Dalam persidangan yang mulia ini perlu juga Tergugat jelaskan kronologis kejadian ini sebagai berikut :

Pada saat itu ada pekerjaan borongan Tergugat di rumah sakit Pringadi Medan dan butuh pembiayaan, lalu Tergugat temui saudari Mamna br.Marbun, di Padang Sidempuan. Kemudian Tergugat sampaikan keluhan kekurangan biaya pekerjaan borongan Tergugat tersebut. Mudah-mudahan dapat sambutan positif, lalu bercerita ada kawannya br.Pasaribu punya uang, kalau udak butuh 2 milyarpun ada, kami kerja sama dalam usaha bisnis sekarang termasuk jual beli kaplingan, lalu Tergugat berucap baguslah itu mudah-mudahan saya dapat tertolong.

Pada saat itu Tergugat belum kenal sama br.Pasaribu itu, kemudian pada hari-hari berikutnya mereka berdua meminta agunan, lalu Tergugat berikan yaitu 2 obyek yang digugat itu sekarang.

Ringkas cerita yang dapat dicairkan sekarang baru Rp.450.000.000. sebab br.Pasaribu belum mengenal udak kata br.Marbun. kemudian berselang  $\pm 1 \frac{1}{2}$  bulan, Tergugat pertanyakan kembali tambahan pinjaman itu, ternyata yang dapat dicairkan kembali hanya Rp.450.000.000 juga. Iming-iming 2 milyar itu ternyata tidak ada.

Setelah kejadian pinjaman 2 tahap tersebut ada yang diherankan pinjaman yang Tergugat tanda tangani Rp.900.000.000, ternyata yang sampai pada Tergugat hanya Rp.295.000.000. terdapat cek & cek kosong bernilai Rp.450.000.000 dan uang kontannya pun terpotong oleh br.Marbun, lalu Tergugat laporkan kepada Loide br.Pasaribu, bahwa uang yang sampai kepada Tergugat hanya Rp.295.000.000. Kemudian Mamna br.Marbun dan Loide br.Pasaribu bertengkar yang akhirnya pecah kongsi. Lalu Loide br.Pasaribu menyampaikan kepada Tergugat bahwa uang kontan yang Tergugat terima

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.

#### Disclaimer

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



adalah uangnya br.Pasaribu. kemudian kami sepakati dirumah Tergugat, pada saat itu suami dari Loide br.Psaribu hadir, bahwa uangnya itu dikembalikan langsung saja kepada Loide br.Pasaribu, kemudian Tergugat berucap Ok, tapi ibu harus sabar, uang itu saya selamatkan tetapi dengan cicilan, pekerjaan borongan Tergugatpun terbengkalai jadinya akhirnya menjadi proyek gagal ( tidak mendapat bayaran).

Kemudian Loide br.Pasaribu, tidak sabar dengan cicilan Tergugat lalu beliau marah-marah dirumah Tergugat dengan mengeluarkan kata-kata yang tidak layak, uangku harus menjadi Rp.600.000.000 karena Tergugat merasa malu anak gadis Tergugatpun sempat menangis-nangis dan Tergugatpun dibilang haji penipu, haji pembohong. Dan pada saat itu Tergugat masih aktif sebagai anggota DPRD.

Kemudian pada tahun 2017 Tergugat sakit agak parah, lalu Loide br.Psaribu dan suaminya membentak-bentak Tergugat supaya agunan itu dibuat jual beli bersyarat, tandanya ada itikat baik Tergugat kata mereka.

Demikian lah kronologi kejadiannya.

Menimbang bahwa terhadap jawaban dari Para Pembanding semula Para Tergugat I, II tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan replik tertanggal 1 April 2020, dan terhadap replik tersebut, Para Terbanding semula Tergugat I, I, II juga mengajukan duplik tanggal 8 April 2020, kesemuanya dianggap masuk dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa gugatan Perkara Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl., tersebut, Pengadilan Negeri Mandailing Natal telah menjatuhkan putusan pada tanggal 17 Juli 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

**Dalam Provisi:**

- Menolak permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dari Penggugat;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa objek perkara atas dasar jual beli dengan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017 terhadap tanah perumahan seluas ± 660 M2 (enam ratus enam puluh meter persegi) serta



tanaman dan bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Syafaruddin (40 M);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Amin (15);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sadaruddin (40 M);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jln Raya Medan – Padang.

dan terhadap tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februari 2017, dengan luas ± 864 M2 (delapan ratus enam puluh empat meter persegi), serta tanaman dan bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Panigoran (48 M);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Pengadilan (16);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nur Aniah Ana (48M);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jln Raya Medan- Padang.

**Adalah sah milik Penggugat:**

- Menghukum Para Tergugat dan setiap orang yang memperoleh hak di atas tanah objek perkara untuk menyerahkan tanah objek perkara tersebut dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.296.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2020, telah mengajukan permohonan banding hari Rabu tanggal 29 Juli 2020 agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Mandailing Natal tanggal 17 Juli 2020 Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding, sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor 4/Akta.Pdt.Bdg/2020/PN Mdl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mandailing Natal;

Menimbang bahwa permintaan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Padang Sidempuan (delegasi) pada hari Kamis tanggal 06 Agustus 2020

*Halaman 11 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl;

Menimbang bahwa Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II telah mengajukan Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Mandailing Natal pada hari Jumat tanggal 14 Agustus 2020, yang mana Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Padang Sidempuan (delegasi) pada hari Rabu tanggal 26 Agustus 2020 Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl;

Menimbang bahwa terhadap Memori banding tersebut, Kuasa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding di Panitera Pengadilan Negeri Mandailing Natal dan juga Pengadilan Tingkat banding tidak ada menerima Kontra Memori Banding sampai perkara ini diputus pada Tingkat Banding;

Menimbang bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara (inzage), yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Padang Sidempuan (delegasi) pada hari Kamis tanggal 06 Agustus 2020 kepada Terbanding semula Penggugat, sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara (inzage), yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Mandailing Natal pada hari Jumat tanggal 14 Agustus 2020 kepada Kuasa Para Pembanding I. II semula Para Tergugat I, II, sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 199 Rechtsreglement Buitengewesten (RBg) Jo. Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, pernyataan untuk mengajukan Upaya Hukum dilakukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Mandailing Natal dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah Putusan diucapkan atau setelah Putusan diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir pada waktu pengucapan Putusan., Apabila hari ke 14 jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau Hari Libur, maka penentuan hari ke 14 jatuh pada hari kerja berikutnya (Vide Pedoman Tehnis Administrasi Dan Tehnis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007 halaman 4);

Halaman 12 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal yang dimintakan banding dalam perkara Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl adalah Putusan yang diucapkan pada tanggal 17 Juli 2020 yang dihadiri oleh Kuasa Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II, dan juga dihadiri oleh Terbanding semula Penggugat, sedangkan dalam perkara aquo permintaan banding diajukan yang diajukan Kuasa Para Pembanding I, II semula Para Tergugat pada hari Rabu tanggal 29 Juli 2020, sehingga permintaan banding 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 dalam memori banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II pada pokoknya dengan alasan keberatan sebagai berikut :

Bahwa Pembanding sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl Tanggal 17 Juli 2020 karena tidak mencerminkan rasa keadilan bagi pencari keadilan karena pada faktanya hubungan hukum antara Pembanding dan Terbanding adalah hutang piutang dan Akta Notaris Nomor 39 Tanggal 27 Februari 2017 dan Akta Notaris Nomor 40 Tanggal 27 Februari 2017 dibuat adalah sebagai Jaminan dan Pada saat penanda tangan Terbanding menyatakan bahwa jual beli tersebut adalah **Jual Beli Gantung** dimana apabila Pembanding tidak melunasi hutangnya maka berlakulah Akta jual Beli tersebut, maka berdasarkan hal tersebut dapat diduga dalam Pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah terjadi Penipuan dalam Jual Beli.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Pembanding dahulu Para Tergugat dalam persidangan karena dalam persidangan telah ditemukan fakta bahwa hubungan antara Pembanding dengan Terbanding adalah Hutang piutang, dan oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor: 2/Pdt.G/2020/PN Mdl Tanggal 17 Juli 2020 tersebut beralasan hukum untuk di batalkan;

Adapun alasan-alasan/keberatan-keberatan Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor: 2/Pdt.G/2020/PN Mdl Tanggal 17 Juli 2020 adalah sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi.**

**Gugatan Penggugat Kurang para Pihak (Plurium Litis Consortium)**



Bahwa pada persidangan di tingkat Pertama Para Pembanding dalam persidangan Hadir sendiri tanpa didampingi oleh Penasehat Hukum, sehingga Pembanding tidak paham untuk melakukan eksepsi dan seharusnya walaupun Pihak Tergugat tidak melakukan Ekspsi seharusnya Majelis Hakim dengan kewenangan yang dimilikinya harus mempertimbangkan apakah Gugatan yang diajukan Mengandung cacat Formil.

Bahwa Gugatan yang diajukan Terbanding dahulu Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak karena tidak mengikutkan Notaris FITRISNA, SH, SpN sebagai pihak dalam Perkara ini.

Bahwa sesuai dengan jawaban Dari Pembanding dahulu Para Tergugat dalam Persidangan yang menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan adalah jual Beli Bersyarat yang mana syaratnya adalah apabila hutang tidak dibayar maka Akta Jual Beli Nomor 39 dan 40 Tertanggal 27 Februari 2017 menjadi sah.

Bahwa oleh karena Pembuatan Akta Jual beli dilakukan dengan syarat dan Notaris ikut berperan langsung dan mengetahui proses pembuatan Akta Jual Beli dilakukan dengan bersyarat maka Notaris Harus di jadikan sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa oleh karena Notaris tidak dijadikan pihak dalam perkara ini meskipun Notaris terlibat langsung dalam Pembuatan akta Jual beli yang dinyatakan bersyarat maka Gugatan Terbanding Dahulu Penggugat secara hukum harus dinyatakan kurang para pihak (Plurium Litis Consortium) dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

## B. Dalam Pokok Perkara

### 1. ***Bahwa keliru dan tidak berdasar Fakta Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Mdl yang menyatakan Objek perkara adalah Sah Milik Penggugat (Terbanding).***

Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal yang menyatakan Objek perkara adalah Milik Penggugat sekarang Terbanding tidak didasarkan kepada fakta-fakta dipersidangan dimana dalam Persidangan Pembanding dahulu Tergugat telah menghadirkan Bukti T-1 untuk membantah dan menyatakan bahwa Akta Pelepasan Ganti Rugi Nomor 39 dan 40 Tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat oleh

Halaman 14 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



Notaris FITRISNA, S.H. SpN adalah dibuat dengan cara **Jual Beli Gantung (Apabila Hutang Pembanding tidak dibayar kepada Terbanding maka Jual Beli ganti rugi itu dapat berlaku).**

Bahwa Bukti T-I yaitu Surat Pernyataan dari DOMROH PARINDURI yang merupakan Mantan Kepala Desa Huraba I dan Juga Merupakan Saksi dalam Akta Pelepasan Dengan Ganti Rugi Nomor 39 dan Nomor 40 Tanggal 27 Februari 2017 sehingga DOMROH PARINDURI adalah orang yang ikut menyaksikan pada saat Pembuatan Akta Pelepasan dengan Ganti Rugi Nomor 39 dan Nomor 40.

Bahwa dalam bukti T-I tersebut telah jelas diterangkan jual beli antara Pembanding dengan Terbanding adalah **Jual Beli Gantung (Bersyarat) dimana apabila hutang Pembanding tidak dibayar kepada Terbanding maka Jual beli dapat berlaku**, dan juga menerangkan bahwa Terbanding bersama suaminya sering menjumpai Saksi (DOMROH PARINDURI) dan berbicara tentang hutang Pembanding.

**Bahwa berdasarkan bukti T-I tersebut telah dapat menunjukkan bahwa hubungan antara Pembanding dengan Terbanding adalah Masalah Hutang Piutang dan sebagai Jaminan maka dibuatlah Jual Beli Gantung atau bersyarat (apabila hutang Pembanding tidak dibayar kepada Pembanding maka Jual beli dapat berlaku) dan oleh karena Pembanding telah melunasi hutangnya kepada Terbanding (Bukti T2 s/d T-8) maka telah berakibat Akta Pelepasan Dengan Ganti Rugi Nomor 39 dan 40 Tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris FITRISNA,S.H., SpN. Tidak berlaku lagi.**

**Bahwa sesuai dengan fakta hukum diatas, oleh karena dasar Majelis Hakim menyatakan Objek Terperkara adalah sah milik Terbanding dahulu Penggugat adalah Akta Pelepasan dengan Ganti Rugi Nomor 39 dan Nomor 40 yang berdasar fakta hukum diatas tidak berlaku lagi Maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal telah keliru dalam mengambil Putusan sehingga berdasar Hukum Bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal tersebut dan Menyatakan Objek Terperkara adalah Milik Pembanding.**

Bahwa DOMROH PARINDURI sebenarnya bersedia untuk dihadirkan sebagai Saksi Pada saat Persidangan tingkat Pertama akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor

*Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



2/Pdt.G/2020/PN.Mdl tidak lagi memberikan kesempatan kepada Pemanding dahulu Tergugat untuk menghadirkan saksi tambahan setelah 2 (dua) orang saksi Pemanding dahulu Tergugat di ambil keterangannya dipersidangan. Sehingga hal ini juga menyebabkan adanya Hukum Acara yang dilanggar dalam Proses Persidangan di Pengadilan Negeri Mandailing Natal.

**2. Bahwa akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 39 Tanggal 27 Februari 2017 dan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 40 Tanggal 27 Februari 2017 telah dibuat dengan Tipu Muslihat dan harus dibatalkan.**

Bahwa Sesuai Dengan fakta-fakta dipersidangan yang di permasalahan oleh Pemanding dahulu Tergugat adalah mengenai tidak sahnya Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 39 Tanggal 27 Februari 2017 dan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 40 Tanggal 27 Februari 2017 karena Jual Beli Tersebut adalah **jual beli bersyarat (Gantung)**, **dimana apabila Tergugat sekarang Pemanding tidak dapat melunasi hutang maka jual beli tersebut menjadi berlaku dan apabila Pemanding telah melunasi hutang maka jual beli Tersebut tidak berlaku.**

Bahwa berdasarkan Bukti T-1 s/d T-9 dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Pemanding pada Persidangan Tingkat pertama jelas telah terlihat bahwa Pemanding keberatan dengan dalil Terbanding yang menyatakan telah membeli objek perkara akan tetapi keberatan tersebut sama sekali tidak menjadi Pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal hal ini sesuai dengan Putusan yang sama sekali tidak ada mempertimbangkan keberatan Pemanding tentang Akta Pelepasan hak dengan ganti rugi yang sudah tidak berlaku karena Pemanding telah melunasi hutangnya.

Bahwa bersama ini Pemanding menyatakan Akta Pelepasan Ganti Rugi Nomor 39 dan Nomor 40 Tanggal 27 Februari 2017 adalah jual beli Bersyarat (gantung) dan oleh karena Pemanding telah melunasi hutangnya maka dengan sendirinya Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi Nomor 39 dan Nomor 40 tersebut tidak berlaku lagi karena perikatan tersebut telah hapus dengan telah dibayarnya hutang Pemanding hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 1381 KUHPerdara** yang menyatakan **"Perikatan Hapus: karena Pembayaran, Karena Penawaran**



*pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaharuan utang; karena perjumpaan hutang atau kompensasi; karena pencampuran hutang; karena pembebasan hutang; karena musnahnya barang yang terutang; karena berlakunya suatu sarat pembatalan.*

Bahwa Gugatan terbanding dahulu pada tingkat pertama yang memohon menyatakan sah akta pelepasan dengan ganti rugi Nomor 39 dan Nomor 40 tanggal 27 Februari 2017 meskipun Akta Tersebut dibuat dengan Persyaratan dan persyaratan tersebut telah dipenuhi oleh Pembanding sehingga telah menunjukkan adanya tipu muslihat dalam pembuatan akta pelepasan ganti Rugi nomor 39 dan Nomor 40 tanggal 27 Februari 2017 sehingga akta Pelepasan ganti rugi tersebut harus dibatalkan hal ini sesuai dengan pasal 1328 KUHPerdara yang menyatakan **“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat...”**

Bahwa Persetujuan/perjanjian berupa akta pelepasan dengan ganti rugi nomor 39 dan Nomor 40 adalah Perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan karena dilakukan dengan Penipuan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan **“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena Kekhilapan atau diperoleh dengan paksaan atau Penipuan”**.

Bahwa oleh karena Akta Pelepasan Ganti Rugi tersebut dibuat dengan unsur adanya tipu Muslihat maka Perjanjian itu harus dibatalkan karena tidak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya Perjanjian yaitu sebab yang tidak terlarang hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan **“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: (1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri., (2). Kecakapan Untuk membuat suatu perikatan., (3). Suatu Pokok Persoalan tertentu., (4). Suatu sebab yang tidak terlarang.**

- 3. Bahwa Hubungan hukum antara Pembanding dan Terbanding Murni adalah Hutang Piutang sehingga menyebabkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal harus dibatalkan.**

Bahwa Pembanding dahulu Tergugat dalam Jawabannya telah secara terang benderang menjelaskan tentang hubungan hukum antara



Pembanding dan Terbanding adalah Hutang Piutang hal ini dibuktikan juga dengan Cicilan hutang (Bukti T-2 s/d T8) dan keterangan saksi yang dihadirkan Tergugat (Pembanding) dalam Persidangan yang menyatakan pernah membayarkan cicilan hutang Pembanding kepada Terbanding.

Bahwa sebenarnya permasalahan hutang piutang ini juga telah Pernah dilaporkan oleh Terbanding ke Kepolisian Resort Padang Sidempuan dan Pembanding juga telah pernah dipanggil ke Polres Padang sidempuan dan pada saat di Polres Padang Sidimpuan Pembanding kemudian kembali mencicil hutangnya yang mana pada saat itu di bayarkan kepada MHD.SABRI HARAHAH (Anggota Polres Padang Sidimpuan) dan sesuai dengan Bukti (T-8) Cicilan Tersebut juga telah diterima oleh Terbanding dari MHD.SABRI HARAHAH.

Bahwa dalam Repliknya Penggugat (Terbanding) sama sekali tidak pernah membantah dalil-dalil Tergugat (Pembanding) tentang setoran uang yang merupakan cicilian pembayaran hutang dan Terbanding juga sama sekali tidak pernah membantah tentang Jual Beli Gantung (Bersyarat) sehingga segala sesuatu yang tidak dibantah oleh para Pihak dalam Persidangan haruslah dianggap telah diakui kebenarannya.

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal juga sama sekali tidak ditemukan adanya pertimbangan tentang hubungan Hukum antara Pembanding dengan Terbanding adalah hutang piutang dan juga tidak mempertimbangkan tentang Jual Beli Gantung (bersyarat) seperti yang didalilkan oleh Tergugat (Pembanding) sehingga Putusan Tersebut adalah Putusan yang cacat karena tidak mempertimbangkan seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dan tidak memuat alasan dan dasar ditolaknya Jawaban Tergugat (Pembanding) hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 50 ayat 1 Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan KeHakiman yang menyatakan ***“Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”***

- 4. Bahwa Dalam Akta Pelepasan Ganti Rugi Nomor 39 dan nomor 40 Tanggal 27 Februari 2017 terdapat beberapa kejanggalan atau hal tidak wajar yang menunjukkan adanya tipu muslihat dalam pembuatannya.**

*Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



Bahwa apabila diperhatikan yang menjadi objek Pelepasan dengan ganti rugi pada Akta Pelepasan ganti Rugi Nomor 39 Tanggal 27 Februari adalah Sebidang Tanah Perumahan Seluas  $\pm$  660 M2 dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus Juta Rupiah) sedangkan dalam Akta Pelepasan Ganti Rugi Nomor 40 tanggal 27 Februari 2017 adalah sebidang tanah seluas  $\pm$  864 M2 dan harganya juga sebesar 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).

Bahwa luas tanah antara objek nomor 39 dan Objek Nomor 40 terdapat perbedaan luas yang sangat jauh dan sama-sama beralamat di satu Desa yaitu Desa Huraba I dan juga sama-sama berada di pinggir jalan Raya Medan padang sehingga tidaklah mungkin memiliki harga yang sama akan tetapi dalam Akta Nomor 39 dan Nomor 40 terdapat ukuran yang berbeda dengan harga yang sama sehingga menunjukkan adanya suatu hal yang tidak wajar dalam Akta Pelepasan Tersebut.

Bahwa sebenarnya harga didalam akta pelepasan dengan Ganti rugi tersebut adalah sangat tidak wajar karena terlalu murah dimana sesuai dengan harga pasaran di tempat objek perkara seharusnya objek perkara Nomor 39 tersebut harga nilai jualnya adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dan Objek Terperkara Nomor 40 tersebut Harga Nilai jualnya adalah Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar Rupiah).

Bahwa adanya hal yang tidak wajar dalam akta pelepasan Nomor 39 dan Nomor 40 Tanggal 27 Februari 2017 dan dikaitkan dengan Dalil-dalil dan bukti-bukti yang dihadirkan Pembanding dahulu Tergugat dalam Persidangan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Akta Pelepasan dengan ganti Rugi dibuat dengan Syarat atau jual beli gantung sehingga seharusnya menjadi dasar atau pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Mdl untuk menyatakan Akta Pelepasan ganti Rugi nomor 39 dan Nomor 40 tanggal 27 Februari dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa oleh karena Akta Pelepasan dengan gantri Rugi Nomor 39 dan 40 tanggal 27 Februari 2017 tersebut dinyatakan batal demi hukum maka berdasar hukum pula bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk menyatakan Akta pelepasan ganti rugi dalam Perkara ini tidak sah dan menyatakan Pembanding adalah Pemilik yang sah terhadap objek perkara.



**5. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal tidak Cukup (kurang) Pertimbangan.**

Bahwa dalam jawaban para Tergugat sekarang pembanding jelas telah dinyatakan bahwa hubungan antara Para Pembanding dengan Terbanding adalah Hubungan hutang piutang, dan oleh karena adanya hutang piutang maka Terbanding dahulu Penggugat sebagai jaminan hutang meminta kepada Pembanding dahulu Para Tergugat untuk membuat akta jual Beli bersyarat dimana Akta Jual Beli tersebut dapat berlaku apabila hutang tidak dibayar.

Bahwa dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal sama sekali tidak mempertimbangkan tentang dalil jawaban dari Para Pembanding dalam Putusannya sehingga putusan tersebut adalah putusan yang kurang pertimbangan.

Bahwa sesuai dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 ayat (1) Rbg, dan Pasal 50 Rv mewajibkan Hakim karena jabatannya melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak hal ini juga diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai Berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 638K/SIP/1969

*Menegaskan: "putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan menjadi alasan untuk kasasi, dan putusan demikian harus dibatalkan".*

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 67K/SIP/1972

*"Putusan Judex Factie tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya";*

Bahwa menurut M.Yahya Harahap berpendapat **Putusan Pengadilan yang tidak (kurang) cukup Pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd) adalah merupakan putusan yang memiliki masalah yuridis, konsekuensinya Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak cukup pertimbangan bisa dibatalkan ditingkat banding.**

Bahwa berdasarkan dalil dalil hukum diatas dan oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal dalam perkara Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Mdl adalah Putusan yang tidak (Kurang) cukup pertimbangan maka berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk membatalkan Putusan tersebut serta menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

*Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



**6. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal telah keliru dan tidak sesuai dengan Fakta-fakta dipersidangan.**

Bahwa keliru dan tidak berdasarkan fakta persidangan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal Pada halaman 21 alinea kedua yang Menyatakan: ***“bahwa adalah fakta pula hingga saat ini Tergugat I sekaligus Tergugat II tidak ada mengajukan bukti-bukti baik surat, saksi ataupun alat bukti yang sah lainnya yang dapat membuktikan alas hak kepemilikannya lagi terhadap objek perkara...”***

Bahwa pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang keliru karena dalam Bukti P-1 dan Bukti P-2 jelas menerangkan bahwa objek perkara adalah merupakan milik Para Pembanding sebelum adanya Bukti P-1 dan Bukti P-2, dan sesuai dengan **jawaban Pembanding dalam jawabannya jelas telah menyatakan bahwa Bukti P-1 dan P-2 dibuat dengan bersyarat dimana apabila Pembanding tidak sanggup membayar hutang maka Bukti P-1 dan Bukti P-2 menjadi berlaku.**

Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan tentang adanya bukti-bukti pembayaran hutang yang dilakukan Para Pembanding kepada Terbanding hal ini sesuai dengan Bukti T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-8 dan sesuai pula dengan Bukti T-1 yang menyatakan bahwa bahwa kedua akta jual beli tersebut adalah jual beli Gantung (apabila hutang Pembanding tidak dibayar kepada Terbanding maka jual beli ganti rugi itu dapat Berlaku).

Bahwa dari keseluruhan bukti tersebut tidak ada satupun yang dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri mandailing Natal sehingga putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal tidak sesuai dengan Fakta-fakta dipersidangan maka berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi medan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Mdl.

**Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal dalam mengambil Putusan tidak didasarkan kepada seluruh fakta-fakta dipersidangan dan Putusan mengandung kontradiksi antara Pertimbangan dengan amar Putusan, serta tidak memenuhi rasa keadilan yang menyebabkan putusan tersebut adalah putusan yang memiliki masalah yuridis Sehingga Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri mandailing Natal tersebut tidak memenuhi Syarat**

*Halaman 21 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



sebagai putusan yang jelas, rinci, sehingga cukup alasan bagi Ketua Pengadilan Tinggi Medan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam tingkat banding untuk membatalkan Putusan tersebut karena telah melanggar asas yang digariskan dalam Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) Rbg dan Pasal 50 UU nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

## C. Permohonan

Bahwa berdasarkan Hal-hal tersebut diatas dalam memori Banding ini, Para Pembanding dahulu Para Tergugat memohon kehadiran Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor: 2/Pdt.G/2020/PN Mdl Tanggal 17 Juli 2020, selanjutnya memberikan putusan hukum sebagai berikut:

### A. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Pembanding.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat sekarang Terbanding Tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

### B. Dalam Pokok Perkara.

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding.
2. Menolak Gugatan Terbanding dahulu penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi Nomor 39 Tanggal 27 Februari 2017 batal demi hukum.
4. Menyatakan Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi Nomor 40 Tanggal 27 Februari 2017 batal demi hukum.
5. Menyatakan Objek Terperkara dalam Perkara ini adalah milik Pembanding.
6. Menghukum Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat tidak ada diterima di Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat banding sampai perkara ini diputus pada Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, mulai dari gugatan, jawab menjawab, Berita Acara Sidang, bukti-bukti surat dan saksi-saksi dalam perkara ini beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal tanggal 17 Juli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa setelah mempelajari dan mencermati putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan memori banding tersebut, Pengadilan Tingkat Banding terlebih dahulu tidak sependapat bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama, dimana dalam putusannya halaman 22 dinyatakan bahwa terhadap perbuatan Para Pembanding I , II semula Tergugat I, II yang masih bertahan ditempat obyek perkara ( Akta Pelepasan Dengan Hak Ganti Rugi Nomor 39 dan Nomor 40) tersebut adalah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum, karena telah keliru menerapkan hukum acara, karena dalam posita tidak didalilkan dan tidak ada diuraikan adanya Para Terbanding I, II semula Tergugat I, II sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum (pmh dalam pengertian pasal 1365 KUH Perdata) dan juga tidak diminta dalam petitum gugatan, sehingga hal yang demikian adalah tidak diperkenankan mengabulkan lebih daripada yang diminta ( amar nomor 2 yaitu *"Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum"*, dengan pertimbangan bahwa dalil-dalil Penggugat pada intinya adalah mengenai "jual beli tanah dan bangunan serta yang melekat ada di atasnya, sehingga amar nomor 2. yang berbunyi : *"Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum"* tidak perlu dibunyikan dalam amar putusan; *(Berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 RV, putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan itu disebut ultra petitum partium. Hakim yang mengabulkan posita maupun petitum gugatan, dianggap telah melampaui batas wewenang atau ultra vires yakni bertindak melampaui wewenangnya. Apabila putusan mengandung ultra petitum, harus dinyatakan cacat (invalid) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan itikad baik (good faith) maupun sesuai dengan kepentingan umum (public interest). Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari apa yang di gugat dapat dipersamakan dengan tindakan yang tidak sah (illegal) meskipun dilakukan dengan itikad baik);*

Menimbang bahwa Kuasa Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II dalam memori bandingnya pada intinya dalam perkara aquo mendalilkan bahwa karena ketidak tahuan atau awam dalam hukum dari Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II yang di Pengadilan Tingkat Pertama Penggugat I menguasai secara insidental kepada Penggugat II, sehingga tidak ada mengajukan eksepsi dalam perkara ini sehingga diajukan dalam memori banding Para Pembanding semula Tergugat I, II pada kesempatan ini dengan dalil kurang Pihak (plurium litis

*Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

consortium) dimana seharusnya Notaris harus ikut digugat, dan dalam Pokok perkara mendalilkan bahwa Akta Nomor 39 dan Nomor 40 tersebut bukan jual beli tetapi jual beli gantung (bersyarat) dan tidak cukup mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

## TENTANG EKSEPSI :

- Bahwa dalam pasal 136 HIR jo pasal 114 Rv. pada pokoknya ditentukan bahwa Tergugat diwajibkan mengajukan eksepsi-eksepsi bersamaan dengan jawaban dalam pokok perkara, dan apabila tidak maka gugurlah eksepsi-eksepsi yang tidak sekalian diajukannya pada saat mengajukan jawaban dalam pokok perkara, kecuali eksepsi diluar kompetensi absolut yang boleh diajukan tersendiri tidak bersamaan dengan jawaban pokok perkara, maka gugurlah eksepsi itu ditegaskan sebagai berikut:

- *Semua eksepsi, kecuali kompetensi absolut, harus disampaikan bersama-sama pada jawaban pertama terhadap pokok perkara;*
- *Dengan ancaman, apabila tidak diajukan bersamaan pada jawaban pertama terhadap pokok perkara, hilang hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi*

*( M. Yahya Harahap, SH. Hukum Acara Perdata, halaman 423)*

- Bahwa dalam perkara ini Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II telah mengajukan jawaban pada persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tidak menjadi alasan dikarenakan tidak tahu beracara, maka pengajuan eksepsi oleh Kuasa Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II dalam perkara ini tidak dibenarkan dan tidak beralasan menurut hukum dan karenanya haruslah ditolak (*Bandingkan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1340 K/Sip/1971 tanggal 13 September 1972*);

## TENTANG POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa dalam posita gugatan gugatan Terbanding semula Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah jual beli tanah, tetapi dalam jawaban Pembanding I, II semula Tergugat I, II dan dalam Memori Banding Kuasa Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II membantah dengan mengatakan bahwa hal tersebut bukan jual beli, tetapi **adalah Masalah Hutang Piutang dan sebagai Jaminan maka dibuatlah Jual Beli Gantung atau bersyarat (apabila hutang Pembanding tidak dibayar kepada Pembanding maka Jual beli dapat**

*Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku) dan oleh karena *Pembanding telah melunasi hutangnya kepada Terbanding (Bukti T2 s/d T-8)* maka telah berakibat Akta Pelepasan Dengan Ganti Rugi Nomor 39 dan 40 Tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris FITRISNA, S.H., SpN. tidak berlaku lagi.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneiliti bukti P-1 dan P-2, ternyata pada Surat Bukti tersebut tidak ada mencantumkan klausula seperti tersebut yang didalilkan dalam jawaban maupun dalam Memori banding dari Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II tersebut, dibandingkan dengan Bukti T-2 s/d T-6 masing-masing berupa Surat Pernyataan yang kesemuanya dibuat pada bulan April 2020 setelah perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Mandailing Natal tanggal 21 Januari 2020 atau setelah proses pemeriksaan perkara berlangsung, dimana Surat-Surat Pernyataan tersebut hanyalah berlaku sepihak kepada diri pihak yang membuat pernyataan dan kepada yang meminta dibuatkan Surat Pernyataan dan apabila tidak dikuatkan dengan sumpah sebagai Saksi dipersidangan, sehingga Surat-surat bukti Tergugat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian yang cukup;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan dan fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding berpendapat bahwa bukti-bukti Surat yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat dipersidangan tidak dapat dibantah dengan bukti sebaliknya oleh para Pembanding I, II semula Tergugat I, II, sehingga bukti-bukti terbanding semula Penggugat merupakan bukti yang lengkap tentang kebenaran posita gugatan Terbanding semula Penggugat.

Menimbang bahwa oleh Para Pembanding I, II semula Tergugat I membantah gugatan Terbanding semula Penggugat dengan mendalilkan bahwa berawal pada tanggal 27 Pebruari 2017 melakukan peminjaman uang dengan jaminan berupa dua bidang tanah untuk modal usaha borongan Tergugat di Rumah Sakit Pirngadi Medan, dan ternyata tidak dibayar sesuai dengan perjanjian dan mendalilkan pernah ada pembayaran, namun pada bukti P-1 dibuat tanggal 27 Pebruari 2017 berupa Akta "PENGLEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI" Nomor 39 dengan lampiran bukti berupa Akta Keterangan Kepemilikan Nomor 56 tanggal 31 Agustus 2013 dan P-2 dibuat tanggal 27 Pebruari 2017 berupa Akta "PENGLEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI" Nomor 40 dengan lampiran bukti berupa Akta Keterangan Kepemilikan Nomor 57 bertanggal 31 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Fitrisna, SH.SpN, maka karena Akta Nomor 39 dan Nomor 40 tersebut membuktikan bahwa yang terjadi bukanlah peminjaman uang sebagaimana didalilkan oleh Para Pembanding I, II semula Tergugat I, II, tetapi

*Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan hak dengan ganti rugi, sehingga gugatan tersebut harus dikabulkan oleh Hakim (bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 589 K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan dan dictum putusan yang diminta tidak diuraikan adanya perbuatan melawan hukum, namun dalam amar putusannya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dikabulkan pada poin 2 dengan amar yang berbunyi "Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum", maka sesuai dengan pertimbangan tersebut diatas dan mengingat pasal 2 ayat (4) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu " Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan", maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding berpendapat amar Nomor 2 tersebut dihapuskan";

## **Disenting Opinion (Hakim Anggota I) :**

Menimbang bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan tersebut, Hakim Anggota I tidak sependapat dan mengajukan dissenting opinion dengan alasan-alasan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa setelah dengan cermat dan teliti mempelajari gugatan Terbanding semula Penggugat Hakim Anggota I menemukan hal hal berikut.

1. Posita Gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I dan persetujuan Tergugat II/ Pemanding, tepatnya pada tanggal 27 Februari 2017 telah terjadi kesepakatan jual beli dua (2) bidang tanah pertapakan berserta tanaman dan bangunan rumah yang ada diatasnya.
- Bahwa oleh karena transaksi Jual Beli atas kedua bidang tanah perumahan, tanaman tumbuh dan bangunan yang ada diatasnya sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017 dan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Notaris **FITRISNA, SH, SpN** dimana Penggugat telah membeli kedua bidang tanah perumahan, tanaman dan bangunan diatasnya dan Tergugat telah menerima pembayaran tanah objek perkara dari Penggugat, oleh karenanya Jual Beli/ Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas kedua bidang tanah perumahan, tanaman dan bangunan diatasnya adalah syah dan berkekuatan hukum, sehingga terhadap kedua bidang tanah

*Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.*



perumahan, tanaman dan bangunan di atasnya menurut hukum telah syah menjadi milik Penggugat.

- Bahwa hingga saat ini Pembanding/Para Tertugat belum menyerahkan objek perjanjian tersebut, sehingga Terbanding semula Penggugat mengalami kerugian.

2. Petitum Gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya :

- Menyatakan dengan hukum transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan II atas objek perkara terhadap dua (2) bidang tanah perumahan beserta tanaman dan bangunan yang ada di atasnya yaitu tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017, seluas ± 660 M2 (enam ratus enam puluh meter persegi) dan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februari 2017, dengan luas ± 864 M2 (delapan ratus enam puluh empat meter persegi), adalah syah dan berkekuatan hukum.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.

Menimbang bahwa setelah mempelajari dengan cermat dan teliti, baik Posita maupun Petitum tersebut ditemukan kekeliruan atau kecacatan formal dalam gugatan tersebut. Didalam posita tidak disebutkan secara jelas dan tegas perbuatan apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat. Perbuatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Pilihan dari kedua perbuatan tersebut harus ditunjukkan dengan tegas. Karena dengan alasan telah melakukan salah satu dari kedua pilihan perbuatan inilah maka selanjutnya didalam Petitum, Tergugat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan yang diakibatkan karena terbukti telah melakukan salah satu perbuatan yakni perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi. Dengan kata lain didalam posita harus disebutkan "nama" atau "jenis" dari gugatan Penggugat. Tidak memenuhi syarat materil jika gugatan gugatan tidak bernama atau tidak jelas jenisnya. Pilihannya hanya dua yakni Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Didalam posita gugatan Penggugat, menurut pendapat Hakim Anggota I, tersirat bahwa rangkaian peristiwa hukum yang diterangkan Penggugat adalah antara Penggugat sebagai pembeli dengan para Tergugat penjual telah mengikatkan diri dalam kesepakatan jual beli atas dua bidang tanah beserta tanaman dan bangunan di atasnya. Akan tetapi tidak ditegaskan apa nama atau **kualifikasi** perbuatan Tergugat yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa didalam salah satu Petitem gugatan Peggugat mencantumkan amar “Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan objek perkara kepada Peggugat dalam keadaan baik dan kosong”. Petitem ini termasuk sebagai Petitem Primer. Untuk memenuhi amar petitem dimaksud harus didasari dengan adanya suatu pernyataan Hakim bahwa pihak Tergugat telah terbukti melakukan salah satu kualifikasi perbuatan yakni Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Pernyataan Hakim yang menyatakan bahwa pihak Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi atau Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimaksud harus didasari atas permintaan dari Peggugat kian didalam Petitem gugatannya. Tanpa permintaan demikian maka tidak ada dasar dan kompetensi Hakim untuk mengabulkannya. Hal ini terlarang bagi Hakim, karena melakukan perbuatan mengabulkan melebihi yang diminta yang disebut Ultra Petita, sebagaimana diatur dalam pasal 189 ayat (2) dan (3) Rbg Jo.pasal 67 huruf c UU Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Hakim Anggota I berpendapat bahwa gugatan Peggugat adalah gugatan yang tidak memenuhi syarat materiil yaitu didalam positanya tidak menyebutkan kualifikasi perbuatan apa yang telah dilakukan oleh pihak Para Tergugat maka dengan demikian gugatan adalah gugatan yang kabur atau obscur libel sehingga harus dinyatakan **tidak dapat diterima;**

Menimbang bahwa terlepas dari pertimbangan diatas Hakim Anggota I berpendapat bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam putusannya dan Hakim Anggota I juga tidak sependapat dengan Hakim Ketua Majelis dan Hakim Anggota II yang melakukan perbaikan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan hanya menghapuskan amar kedua yang tidak diminta yaitu “Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum”, padahal “prasa” seperti ini tidak termuat baik didalam posita maupun Petitem gugatan Peggugat. Dengan demikian Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mengabulkan lebih dari yang diminta Ultra Petita, pada hal salah satu amar mengabulkan petitem primer gugatan Peggugat adalah “Menghukum Para Pemanding I, II semula Para Tergugat I, II dan setiap orang yang memperoleh hak diatas tanah objek perkara untuk menyerahkan tanah objek perkara tersebut dalam keadaan baik dan kosong kepada Terbanding semula Peggugat”, dimana amar itu dikabulkan tidak didasari kualifikasi perbuatan apa yang telah dilakukan pihak Tergugat sehingga harus meninggalkan tanah objek perkara.

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.

#### Disclaimer

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



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap perkara a quo harus diputus dengan amar yang menyatakan gugatan “ **Tidak Dapat Diterima**”

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mengambil putusan berdasarkan suara terbanyak dengan putusan, memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl tanggal 17 Juli 2020 tersebut sepanjang mengenai amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan menghapuskan point 2 yaitu “*Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum*”, sehingga amar putusan selengkapny adalah sebagaimana tersebut dibawah ini;

Mengingat peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku, khususnya Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (Rbg)*), (S. 1927-227.), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan KeHakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI :

- Menerima permintaan banding dari Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II tersebut;
  - Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal tanggal 17 Juli 2020 Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Mdl yang dimintakan banding tersebut, sehingga amar selengkapny adalah sebagai berikut :
    1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Terbanding semula Penggugat sebagian;
    2. Menyatakan bahwa objek perkara atas dasar jual beli dengan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 39 tanggal 27 Februari 2017 terhadap tanah perumahan seluas ± 660 M2 (enam ratus enam puluh meter persegi) serta tanaman dan bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal, dengan batas- batasnya:
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Syafaruddin (40 M);
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Amin (15);
      - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sadaruddin (40 M);
      - Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan – Padang.
- dan terhadap tanah perumahan sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor : 40 tanggal 27 Februri 2017, dengan luas ± 864 M2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan ratus enam puluh empat meter persegi), serta tanaman dan bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Desa Huraba I, Kecamatan Siabu, Kab. Mandailing Natal, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Panigoran (48 M);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Pengadilan (16);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nur Aniah Ana (48M);
- Sebelah Barat berbatas dengan Jln Raya Medan- Padang.

## **Adalah sah milik Terbanding semula Penggugat;**

3. Menghukum Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II dan setiap orang yang memperoleh hak di atas tanah objek perkara untuk menyerahkan tanah objek perkara tersebut dalam keadaan baik dan kosong kepada Terbanding semula Penggugat;
4. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Para Pembanding I, II semula Para Tergugat I, II membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan yang untuk Pengadilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Rabu tanggal 07 Oktober 2020 oleh kami POLTAK SITORUS, SH. MH., sebagai Ketua Majelis, H. ERWAN MUNAWAR, S.H.,M.H. dan Dr. WAYAN KARYA, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 Oktober 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh : Hj. SURYA HAIDA , S.H.,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan tanpa dihadiri Para Pembanding semula Tergugat I, II atau Kuasanya dan Terbanding semula Penggugat atau Kuasanya;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

**H. ERWAN MUNAWAR, SH., M.H.**

**POLTAK SITORUS, SH., MH.**

ttd

**Dr. WAYAN KARYA, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 457/Pdt/2020./PT MDN.



ttd

Hj. SURYA HAIDA, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai : Rp. 6.000;-
2. Redaksi : Rp. 5.000;-
3. Proses : Rp.139.000;- +

J u m l a h : Rp.150.000;- (seratus lima puluh ribu rupiah)