



**P U T U S A N**

Nomor : 38/PDT/2016/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

MOHD. HONDAT PANJAITAN, umur 51 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di jalan Lintas Sumatera/ Jalinsum Simpang 4 Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kab. Labuhanbatu Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat;

Lawan

1. SELAMAT RIADY, Umur 40 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 56 Kel. Kota Pinang Kec. Kota Pinang Kab. Labuhanbatu Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. R. Sujoko, SH, 2. Avrizal Bahren S.H. dan 3. Khairul Akhyar, S.H, para Advokat dari Kantor Hukum Khairul Akhyar, SH & Rekan, berkantor di Jalan Aek Matio No. 7 Rantauprapat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2014, yang telah didaftarkan dan di register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat di bawah Register Nomor: 213/SKC/2014/PN-Rap tanggal 03 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

2. AGUS SUTRISNO, umur 54 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 07 Kelurahan Kota Pinang, Kecamatan Kota Pinang, Kabupaten Labuhanbatu Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Oktober 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat pada tanggal 03 Oktober 2014 dalam Register Nomor : 44/Pdt.G/2014/PN Rap telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No. 81/2013 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH, Notaris/PPAT di Rantauprapat, Penggugat telah membeli dari Turut Tergugat sebidang tanah hak milik No.675 tercatat atas nama Agus Sutrisno atas tanah seluas 7.191 M<sup>2</sup> Surat Ukur No. 4/S/2001 tanggal 11 Oktober 2001 yang terletak di Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhanbatu Selatan (Dahulu Kabupaten Labuhan Batu) dengan batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Umum
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara
  - Sebelah Barat berbatas dengan Parit
2. Bahwa jual beli tanah Hak Milik No. 675 atas tanah seluas 7.191 M<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli No. 81/2013 tanggal 31 Januari 2013 meliputi seluruh tanaman yang tumbuh serta 2 (dua) pintu bangunan rumah permanen yang berdiri diatas tanah tersebut masing-masing berukuran :
  - 1 Bangunan Rumah Permanen berukuran panjang 20 M x lebar 8 M, Dinding Batu, Lantai Keramik, Atap Seng, Penerangan Lampu PLN.
  - 2 Bangunan Rumah Permanen berukuran panjang 12 M x lebar 6 M, Dinding Batu, Lantai keramik, Atap Seng, Penerangan Lampu PLN.
3. Bahwa dengan telah ditandatangani Akte Jual Beli No. 81/2013 tanggal 31 Januari 2013 antara Turut Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Setiawati, SH selaku Notaris / PPAT di Rantauprapat, maka Hak Milik No. 675 yang semula tertera atas nama Agus Sutrisno telah pula dibalik nama menjadi atas nama Selamat Riady oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu.

### 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 sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah hak milik No.675 berikut 2 (dua) pintu bangunan rumah yang berdiri diatas tanah seluas 7.191 M<sup>2</sup>, Turut Tergugat menyatakan kepada Penggugat kalau rumah pada poin 1.2 yang turut dijual tersebut diatas saat ini masih ada orang yang menempati untuk sementara pinjam pakai dari Turut Tergugat yaitu Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan kepada Penggugat bila sewaktu waktu diperlukan oleh Penggugat maka Tergugat akan segera mengosongkan rumah tersebut.
5. Bahwa setelah Penggugat membayar dan membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 675 dari atas nama Agus Sutrisno menjadi atas nama Selamat Riady (Penggugat), selanjutnya Penggugat meminta kepada Turut Tergugat agar Tergugat mengosongkan tanah dan bangunan rumah pada poin 1.2 sebagaimana yang dikatakan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat sebelum terjadinya jual beli, akan tetapi ternyata Tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah pada poin 1.2 tersebut diatas kepada Penggugat, yang selanjutnya mohon disebut sebagai tanah dan bangunan rumah perkara.
6. Bahwa atas tindakan Tergugat yang telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah perkara, Penggugat telah berusaha melarang dan memberitahu Tergugat kalau tanah dan bangunan rumah perkara agar dikosongkan oleh Tergugat, karena tanah dan bangunan rumah perkara telah dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat, akan tetapi teguran Penggugat tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat.
7. Bahwa oleh karenanya tindakan Tergugat yang telah menguasai tanah serta menempati bangunan rumah perkara sebagaimana tersebut diatas dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*), oleh karena itu maka Tergugat atau siapapun yang mendapat Hak dari Tergugat haruslah di hukum untuk mengosongkan rumah dan tanah perkara, dan kemudian menyerahkan tanah dan rumah perkara tersebut dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban kepada Penggugat apabila perlu dengan bantuan pengamanan dari pihak kepolisian Negara RI.
8. Bahwa selain di hukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah perkara, demikian juga perbuatan Tergugat tersebut telah



menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat, sebab sejak penggugat membeli tanah dan bangunan rumah perkara dari Turut Tergugat, dari bulan Januari 2013 sampai sekarang Penggugat telah terhalang untuk menikmati hak-hak atas tanah dan bangunan rumah perkara pada point 1.2 tersebut diatas, padahal kalau tanah dan bangunan rumah tersebut disewakan kepada pihak lain, maka pertahunnya Penggugat bisa memperoleh uang sewa sebesar Rp. 15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*), oleh karenanya sangatlah wajar apabila Tergugat di hukum untuk membayar kerugian Penggugat tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) pertahunnya, terhitung sejak bulan Januari 2013 sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht vanewijsde*).

9. Bahwa Penggugat merasa khawatir kalau Tergugat akan memindahkan hak / mengalihkan maupun merubah bangunan rumah dan tanah perkara, serta guna menghindari agar tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh penggugat tidak menjadi hampa apabila dikabulkan nantinya dalam putusan perkara ini, oleh karenanya sangatlah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Rantauaprat agar dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah perkara, serta aset-aset milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang nantinya akan penggugat susul dengan surat permohonan tersendiri tentang aset-aset milik tergugat yang akan diletakkan sita jaminan, dan bila perlu dengan bantuan pengamanan dari pihak Kepolisian Negara RI.
10. Bahwa demikian juga apabila Tergugat lalai atau tidak bersedia mematuhi isi putusan ini, maka patut kiranya Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan tersebut dapat dilaksanakan secara sempurna.
11. Bahwa sedang Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang telah menjual tanah dan bangunan rumah perkara, maka sangatlah wajar apabila Turut Tergugat untuk ditarik sebagai pihak dan di hukum untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oleh karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik, maka sangatlah wajar apabila seluruh bukti-bukti autentik yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini untuk dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, sehingga dimohonkan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaarbijvooraad*) walaupun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding ataupun Kasasi.

Berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rantauprapat untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memanggil kedua belah pihak untuk menghadap di Persidangan Pengadilan Negeri Rantauprapat pada hari yang ditentukan, setelah memeriksa dan mengadili perkara ini, dimohonkan agar memberikan putusan yang amarnya :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam perkara ini.
- Menyatakan sah dan berharga Akte Jual Beli No. 81/2013 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH, Notaris/PPAT di Rantauprapat atas sebidang tanah seluas 7.191 M<sup>2</sup> berikut 2 (dua) pintu bangunan rumah pada posita angka 2 point 1.1 dan point 1.2 dan tanaman yang tumbuh diatas tanah Hak Milik No. 675 yang telah tercatat atas nama Selamat Riady, Surat Ukur No. 4/S/2001 tanggal 11 Oktober 2001 yang terletak di Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhanbatu Selatan (dahulu Kabupaten Labuhanbatu).
- Menyatakan tanah hak milik No.675 atas sebidang tanah seluas 7.191 M<sup>2</sup> berikut 2 bangunan rumah permanen sebagaimana tersebut pada angka 2 point 1.1 dan point 1.2 tersebut diatas serta seluruh tanaman yang berdiri dan tumbuh diatasnya yang telah tercatat atas nama Selamat Riady surat ukur No.4/S/2001 tanggal 11 oktober 2001 yang terletak di Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhanbatu Selatan (Dahulu Kabupaten Labuhanbatu) dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Umum

### 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

- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit

Adalah milik sah dari penggugat.

- Menyatakan perbuatan Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah terperkara sebagaimana tersebut diatas pada posita angka 2 point 1.2 adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*).
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah terperkara pada posita angka 2 point 1.2 tersebut diatas untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik secara sukarela tanpa beban biaya apapun juga jika perlu dengan bantuan kepolisian Negara RI.
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat karena tidak bisa menikmati hasil yang diharapkan dari uang sewa rumah terperkara sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap tahunnya, terhitung sejak Januari 2013 sampai Tergugat melaksanakan putusan perkara ini.
- Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatannya untuk menyerahkan bangunan rumah dan tanah perkara kepada Penggugat apabila Tergugat enggan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini.
- Menghukum turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini.
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bijvooraad*).
- Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau: Jika Pengadilan Negeri Rantauprapat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### 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

- Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 7.191 m<sup>2</sup> berikut dua unit bangunan rumah tinggal permanen dan tanaman buah-buahan yang ada di atasnya, Sertipikat Hak Milik No. 675/ Desa Sisumut terletak di Desa Sisumut Kec. Kota Pinang Kab Labuhan Batu Selatan, dengan batas batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Negara
  - Sebelah Timur : Jalan Umum
  - Sebelah Selatan : Tanah Negara
  - Sebelah Barat : Parit
- Bahwa Akta Jual Beli No.81/2013, tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Setiawati, SH,Notaris /PPAT di Rantauprapat yang menjadi dasar gugatan Penggugat;
- Bahwa oleh karena objek sengketa tersebut telah bersertifikat, sedangkan instansi yang menerbitkan tersebut tidak turut serta digugat sebagai pihak, sedangkan Notaris/PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut juga tidak turut digugat sebagai pihak dalam perkara ini, maka jelas gugatan Penggugat tidak lengkap;

Maka berdasarkan hukum acara Perdata yang berlaku gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### Dalam Kompensi

1. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dan keras terhadap seluruh dalil gugatan Penggugat Kompensi;
2. Bahwa tidak benar Penggugat Kopensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah berikut 2 unit bangunan yang berdiri di atasnya, hal mana dapat dikemukakan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut :
  - Bahwa Tergugat adalah suami/duda dari Alm.Hari Sutrisni yang telah meninggal dunia pada tanggal 3 April 2003, yang terbukti dari kutipan Akta Nikah No.517/34/XI/1990 tanggal 2 Juni 1990 tanggal 2 Juni 1990;
  - Bahwa dari hasil perkawinan Tergugat dengan Alm.Hari Sutrisni telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yakni : Theo David Panjaitan, Theresia Debby Wulan dan Thami Tamara Agustina;

#### 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

- Bahwa semasa hidupnya Alm.Hari Sutrisni mempunyai sebidang tanah seluas  $\pm 7.191 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Simpang IV Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhan Batu sekarang Kabupaten Labuhan Batu Selatan, dengan batas batas :

- Sebelah Utara : Tanah Negara
- Sebelah Timur : Jalan Umum
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Barat : Parit

- Bahwa diatas bidang tanah tersebut telah dibangun oleh Tergugat Konpensasi bersama istri (Alm.Heri Sutrisni) dua unit rumah tinggal permanen yang berukuran masing masing;

- Bangunan rumah tinggal permanen berukuran 20 meter x 8 meter dinding batu, lantai keramik, atap seng, penerangan lampu PLN.
- Bangunan rumah tinggal permanen berukuran 12 meter x 6 meter dinding batu, lantai keramik, atap seng, penerangan lampu PLN.

Selanjutnya bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tersebut menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

- Bahwa sebidang tanah milik Alm.Heri Sutrisni (Istri Tergugat Konpensasi) tersebut diperoleh dari pemberian/hibah dari ibu kandung Alm.Heri Sutrisni yakni Hj.Tuginem, berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 3 Mei 1994 yang disetujui oleh abang kandung Alm.Heri Sutrisni yakni Agus Sutrisno (Turut Tergugat Konpensasi) ;
- Bahwa bidang tanah/objek sengketa diberikan (dihibahkan) oleh Hj. Tuginem kepada Alm.Heri Sutrisni (Istri Tergugat Konpensasi) sampai saat ini masih dalam penguasaan Tergugat Konpensasi dan anak anaknya selaku ahli waris Alm.Heri Sutrisni dan tidak pernah dilepaskan atau dijual kepada siapapun termasuk kepada Penggugat Konpensasi, sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai saat ini dibayar oleh Tergugat Konpensasi;
- Bahwa pada tanggal 1 Oktober 2001 saat Tergugat Konpensasi dan istri akan menyelesaikan pembangunan rumah diatas tanah tersebut (objek

### 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

sengketa), abang kandung Alm.Heri Sutrisni (istri Tergugat Kompensi) yakni Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) menganjurkan kepada Alm.Heri Sutrisni (Istri Tergugat Kompensi) untuk meminjam uang ke Bank Sumut (dahulu BPDSU) cabang rantauprapat atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) dan Alm.Heri Sutrisni (Istri Tergugat Kompensi) menyetujui pinjaman sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan bangunan tanah milik Alm.Heri Sutrisni (istri tergugat kompensi) yakni bersertipikat Hak Milik No.675/desa sisumut atas nama Agus Autrisno (Turut Tergugat Kompensi);

- Bahwa dari pinjaman sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut dipakai bersama tanah dipakai bersama yakni sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dipakai oleh tergugat kompensi dan istri Alm.Hari Sutrisni untuk menyelesaikan pembangunan rumah , dan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dipakai oleh Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi).
- Bahwa dari pinjaman yang dipakai oleh Tergugat Kompensi dan istri (Alm.Heri Sutrisni) sebesar Rp.50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah) pembayaran cicilan pinjamannya dibayarkan melalui Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) karena Pinjaman tersebut pada Bank Sumut atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi), telah dibayar lunas oleh Turut Tergugat Kompensi.
- Bahwa setelah pinjaman tersebut telah dibayar lunas oleh tergugat kompensi, ternyata sertifikat Hak Milik no.675/desa sisumut yang seharusnya dikembalikan dan dibalik nama kembali kepada Alm.Hari Sutrisni (istri Tergugat Kompensi) atau sembunyi-sembunyi oleh Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi), tanah berikut bangunan dan tanam tanaman yang ada diatasnya telah dijual kepada Penggugat Kompensi tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat Kompensi dan anak anaknya selaku ahli waris Alm.Hari Sutrisni, berdasarkan akta jual beli nomor.81/2013 tanggal 31 Januari 2013 yang dilanjutkan dengan balik nama sertifikat hak milik no.675/desa Sisumut yang semula atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) menjadi atas nama Selamat Riyadi (Penggugat Kompensi);
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor.81/2013, tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat dan ditanda tangani oleh/dan dihadapan Setiawati, SH, Notaris/

### 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

PPAT di Rantau Prapat secara hukum tidak sah dan harus batal demi hukum, karena jual beli atas objek sengketa tersebut tidak memenuhi syarat undang-undang karena tidak dilakukan dengan terang dan tunai, yang menurut hukum syarat terang adalah bahwa objek jual beli tidak sedang dalam sengketa atau dikuasai orang lain, sedangkan syarat tunai tidak saja pembayarannya dilakukan dengan tunai, akan tetapi juga penyerahan objek jual beli kepada pembeli, oleh karena faktual tanah berikut 2 unit bangunan rumah tinggal tersebut dalam penguasaan dan tidak pernah diserahkan kepada Penggugat Kompensi, maka jelas jual beli dan akta jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta Penggugat Kompensi selaku Pembeli harus dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

- Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini, terhadap sengketa objek dalam perkara ini telah diselesaikan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kab. Labuhan Batu pada tanggal 19 Juni 2014 antara Hj. Tuginem (Pemberi Hibah) dan Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) sebagai Pihak Pertama dengan ahli waris Alm. Hari Sutrisni (istri Tergugat) sebagai Pihak Kedua, dimana pada intinya Pihak Pertama (Hj. Tuginem dan Turut Tergugat Kompensi) telah sepakat menawarkan perdamaian dengan bentuk pilihan alternatif yaitu antara memberikan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atau tanah pengganti kepada para ahli waris Alm. Hari Sutrisni, sebagaimana telah terbukti dari "Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu Selatan terhadap objek Sertifikat Hak Milik no. 675/Desa Sisumut yang terletak di Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhan Batu Selatan", poin 2 Hasil Mediasi yang menguatkan bahwa secara hukum tanah/objek sengketa tersebut adalah milik Alm. Hari Sutrisni;
- Bahwa hasil mediasi pada tanggal 19 Juni 2014 tersebut telah ditindaklanjuti dengan mediasi pada tanggal 22 Agustus 2014 Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu antara Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi), Hj. Tuginem (Pemberi Hibah), Selamat Riady (Penggugat Kompensi) dengan ahli waris Alm. Hari Sutrisni termasuk Tergugat, dimana hasil mediasi lanjutan tersebut yang pada intinya Turut Tergugat Kompensi (Agus Sutrisno) bersedia memberikan uang sebesar

### 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

Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atau tanah pengganti tetapi tempatnya tidak dipinggir jalan seperti tanah yang dituntut oleh para ahli waris Alm.Hari Sutrisni, sebagaimana terbukti dari “Notulen Rapat Mediasi yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan batu “ tanggal 11 Agustus 2014 , bagian B Pembahasan dan Hasil Mediasi poin 4 dan poin-poin berikutnya yang menguatkan bahwa secara hukum tanah/objek sengketa tersebut adalah milik Alm.Hari Sutrisni , dan terbukti Penggugat Kompensi telah mengetahui status pemilikan tanah/onjek sengketa tersebut milik Alm. Hari Sutrisni (istri Tergugat Kompensi);

- Bahwa dengan bukti hasil mediasi dan secara faktual objek sengketa masih dalam penguasaan Tergugat Kompensi sebagai ahli waris Alm.Hari Sutrisni, maka secara hukum Turut Tergugat Kompensi dan Pengugat Kompensi telah mengakui bahwa objek sengketa tersebut bukan hak milik Turut Tergugat Kompensi dan Pengugat Kompensi, melainkan terbukti objek sengketa tersebut adalah hak milik Alm.Hari Sutrisni;
- Bahwa dengan demikian acara hukum status pemilikan Turut Tergugat Kompensi (Agus Sutrisno) atas objek sengketa tersebut secara hukum telah gugur dengan sendirinya, dan oleh karena itu sertifikat hak milik no. 675/Desa Sisumut atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah serta batal demi hukum;
- Bahwa oleh karena status kepemilikan Turut Tergugat Kompensi atas objek sengketa tersebut telah gugur dengan sendirinya dan tidak sah serta batal demi hukum, maka jual beli atas objek sengketa antara Turut Tergugat Kompensi selaku penjual dengan Penggugat Kompensi (Selamat Riyadi) selaku pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No.81/2013 tanggal 31 Januari 2013 menjadi tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum maka peralihan hak atas objek sengketa dari Turut Tergugat Kompensi (Agus Sutrisno) kepada Penggugat Kompensi (Selamat Riyadi) harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Berdasarkan uraian dalil jawaban tersebut diatas, maka Tergugat Kompensi mohon dengan hormat kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa 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

mengadili perkara ini kirannya berkenan menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

## Dalam Rekonpensi

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi dan bagian Konpensi adalah satu kesatuan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Rekonpensi ini;
2. Bahwa pada tahun 1958 Alm.H Muhammad Kuat menikah dengan Hj.Tuginem, dan dari hasil perkawinan tersebut telah dikaruniai 2 orang anak yakni :
  - Agus Sutrisno bin Muhammad Kuat ( Turut Tergugat Rekonpensi Turut Tergugat Konpensi);
  - Hari Sutrisni binti Muhammad Kuat (Alm./Istri Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi)
3. Bahwa Alm.H Muhammad Kuat telah meninggal dunia pada tanggal 12 Juli 1982 karena sakit dan meninggalkan ahli waris yakni :
  - Hj.Tuginem (istri)
  - Agus Sutrisno bin Muhammad Kuat ( Turut Tergugat Rekonpensi Turut Tergugat Konpensi);
  - Hari Sutrisni binti Muhammad Kuat (Alm../istri Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi)
4. Bahwa pada tahun 1980 Alm.H Muhammad Kuat menikah dengan Fendi Methovana di Kecamatan Kota Pinang Kab Labuhan Batu sekarang Kab.Labuhan Batu Selatan menurut syariat agama islam, dan dari hasil perkawinan tersebut dikaruniai dua orang anak yakni :
  - Novita Harpenti Binti Fendi Methovana
  - Donny Ilham Ardianto,SE bin Fendi Methovana
5. Bahwa pada tahun 1988 setelah kelahiran anak kedua yakni Donny Ilham Ardianto,SE, perkawinan antara Alm.Ny.Hari Sutrisni dengan Fendi Methovana putus karena perceraian;
6. Bahwa setelah bercerai dengan Fendi Methovana, pada tanggal 2 Juni 1990 Alm.Ny.Hari Sutrisni menikah lagi

### 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

dengan Mhd.Hondat Panjaitan ( Tergugat  
Konpensasi / Penggugat Konpensasi) di Kecamatan Kota  
Pinang Kab Labuhan Batu sekarang Kab.Labuhan Batu  
Selatan menurut syariat Agama Islam, yang terbukti dari  
kutipan Akta Nikah Nomor 517/34/XI/1990 tanggal 2  
Juni 1990

7. Bahwa dari hasil perkawinan antara Alm.Ny.Hari  
Sutrisni dengan Penggugat Rekonpensasi/ Tergugat  
Konpensasi (Mhd.Panjaitan) dikaruniai 3 orang anak  
yakni:

- Theo David Panjaitan bin Mhd.Hondat Panjaitan
- Theresia Debby Wulan binti Mhd.Hondat Panjaitan
- Thami Tamara Agustina binti Mhd.Hondat Panjaitan

8. Bahwa Alm.Ny.Hari Sutrisni (istri Penggugat  
Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi) telah meninggal dunia  
pada tanggal 3 April 2003 karena sakit, dan ayah  
kandungnya ( Muhammad Kuat) telah meninggal dunia  
terlebih dahulu yakni pada tanggal 12 Juli 1982,  
sedangkan ibu kandung (Ny.Tuginem) masih hidup;

9. Bahwa semasa hidupnya Alm.Hari Sutrisni mempunyai  
sebidang tanah seluas  $\pm 7.191 \text{ m}^2$  yang terletak di jalan  
lintas Sumatera simpang IV desa sisumut Kec Kota Kab  
Labuhan Batu Selatan , dengan batas batas :

- Sebelah Utara : Tanah Negara
- Sebelah Timur : Jalan Umum
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Barat : Parit

10. Bahwa Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi  
bersama istri (Alm.Hari Sutrisni) telah membangun 2  
unit bangunan rumah tinggal permanen diatas tanah  
tersebut yang berukuran masing masing :

- Bangunan rumah tinggal permanen berukuran 20 meter x 8  
meter dinding batu, lantai keramik, atap seng, penerangan  
lampu PLN

#### 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

- Bangunan rumah tinggal permanen berukuran 12 meter x 6 meter dinding batu, lantai keramik, atap seng, penerangan lampu PLN

Selanjutnya bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tersebut menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

11. Bahwa sebidang tanah milik Alm. Hari Sutrisni tersebut diperoleh dari pemberian / hibah dari ibu kandung Alm. Hari Sutrisni yakni Hj. Tuginem, berdasarkan surat keterangan tertanggal 3 Mei 1994 yang disetujui oleh abang kandung Alm. Hari Sutrisni yakni Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi);
12. Bahwa bidang tanah/objek sengketa sejak diberikan (dihibahkan) oleh Hj. Tuginem kepada Alm. Hari Sutrisni (Istri Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) sampai saat ini masih dalam Penugasan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan anak-anak selaku ahli waris Alm. Hari Sutrisni dan tidak pernah dilepaskan atau dijual kepada siapapun termasuk kepada Penggugat, yang sampai saat ini pajak bumi dan bangunan (PBB) dibayar oleh Tergugat, terbukti dari surat pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT/PBB) No. 12.25.020.022.011-0085.0 tercatat atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi (Hondat Panjaitan);
13. Bahwa pada tanggal 1 Oktober saat akan menyelesaikan pembangunan rumah diatas tanah / objek sengketa tersebut, abang kandung, Alm. Hari Sutrisni (istri Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) yakni Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi) menganjurkan kepada Alm. Hari Sutrisni (istri Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) untuk meminjamkan uang ke Bank Sumut (dahulu BPDSU) cabang Rantauprapat atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi) dan Alm. Hari Sutrisni (Istri

#### 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)



Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) menyetujui pinjaman sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan agunan tanah milik Alm. Hari Sutrisni (objek sengketa) dan untuk memenuhi persyaratan Bank maka tanah /objek sengketa tersebut dibuat Sertifikat Hak Milik atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi) yakni sertipikat Hak milik No.675/Desa Sisumut atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi);

14. Bahwa dari pinjaman sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut dipakai bersama yakni sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dipakai oleh Alm.. Hari Sutrisni (Istri Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) untuk menyelesaikan pembangunan rumah dan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dipakai oleh Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi);

15. Bahwa dari pinjaman yang dipakai Alm. Hari Sutrisni (istri Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pembayaran cicilan pinjamannya dibayarkan melalui Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi) karena pinjaman tersebut pada Bank Sumut atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi), dan telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;

16. Bahwa setelah pinjaman tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, ternyata Sertifikat Hak Milik No.675/Desa Sisumut yang seharusnya dikembalikan dan dibalik nama kembali atas nama Alm. Hari Sutrisni (istri Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) atau dibalik nama kepada ahli warisnya termasuk Penggugat Rekonpensi/



Tergugat Kompensi, justru secara sembunyi-sembunyi oleh Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi tanah berikut bangunan dan tanam-tanaman yang ada di atasnya telah dijual kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tanpa seijin dan sepengetahuan ahli waris Alm. Hari Sutrisni (Istri Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi) yang salah satu ahli warisnya adalah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi, berdasarkan Akta Jual Beli No.81/2013 tanggal 31 Januari 2013 yang dilanjutkan dengan balik nama Sertifikat Hak Milik No.675/Desa Sisumut yang semula atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi) menjadi atas nama Selamat Riady (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi);

17. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 81/2013 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat dan ditanda tangani oleh/dan dihadapan Setiawati, SH, Notaris/PPAT di Rantau Prapat secara hukum tidak sah dan harus batal demi hukum, karena jual beli atas objek sengketa tersebut tidak memenuhi syarat undang-undang karena tidak dilakukan dengan terang dan tunai, yang menurut hukum syarat terang adalah bahwa objek jual beli tidak sedang dalam sengketa atau dikuasai orang lain, sedangkan syarat tunai tidak saja pembayarannya dilakukan dengan tunai, akan tetapi juga penyerahan objek jual beli kepada pembeli, oleh karena faktual tanah berikut 2 unit bangunan rumah tinggal tersebut dalam penguasaan dan tidak pernah diserahkan kepada penggugat kompensi, maka jelas jual beli dan akta jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta Penggugat Kompensi selaku Pembeli harus dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik;
18. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini, terhadap sengketa objek dalam perkara ini



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diselesaikan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kab. Labuhan Batu pada tanggal 19 Juni 2014 antara Hj. Tuginem (Pemberi Hibah) dan Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) sebagai Pihak Pertama dengan ahli waris Alm.Hari Sutrisni (Istri Tergugat) sebagai Pihak Kedua, dimana pada intinya Pihak Pertama (Hj. Tuginem dan Turut Tergugat Kompensi) telah sepakat menawarkan perdamaian dengan bentuk pilihan alternatif yaitu antara memberikan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atau tanah pengganti kepada para ahli waris Alm.Hari Sutrisni, sebagaimana telah terbukti dari “Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu Selatan terhadap objek sertifikat hak milik no. 675/Desa Sisumut yang terletak di Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhan Batu Selatan”, poin 2 Hasil Mediasi yang menguatkan bahwa secara hukum tanah/objek sengketa tersebut adalah milik Alm.Hari Sutrisni

19. Bahwa hasil mediasi pada tanggal 19 Juni 2014 tersebut telah ditindaklanjuti dengan mediasi pada tanggal 22 Agustus 2014 Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu antara Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi), Hj. Tuginem (Pemberi Hibah), Selamat Riady (Penggugat Kompensi) dengan ahli waris Alm. Hari Sutrisni termasuk Tergugat, dimana hasil mediasi lanjutan tersebut yang pada intinya Turut Tergugat Kompensi (Agus Sutrisno) bersedia memberikan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atau tanah pengganti tetapi tempatnya tidak dipinggir jalan seperti tanah yang dituntut oleh para ahli waris Alm.Hari Sutrisni, sebagaimana terbukti dari “Notulen Rapat Mediasi yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan batu “ tanggal 11 Agustus 2014 , bagian B Pembahasan dan Hasil

#### 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

Mediasi poin 4 dan poin-poin berikutnya yang menguatkan bahwa secara hukum tanah/objek sengketa tersebut adalah milik Alm.Hari Sutrisni, dan terbukti Penggugat Kompensi telah mengetahui status kepemilikan tanah/objek sengketa tersebut milik Alm. Hari Sutrisni (istri Tergugat Kompensi);

20. Bahwa dengan bukti hasil mediasi dan secara faktual objek sengketa masih dalam penguasaan Tergugat Kompensi sebagai ahli waris Alm.Hari Sutrisni, maka secara hukum Turut Tergugat Kompensi dan Pengugat Kompensi telah mengakui bahwa objek sengketa tersebut bukan hak milik Turut Tergugat Kompensi dan Pengugat Kompensi, melainkan terbukti objek sengketa tersebut adalah hak milik Alm.Hari Sutrisni ((istri Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi);
21. Tergugat Kompensi (Agus Sutrisno) atas objek sengketa tersebut secara hukum telah gugur dengan sendirinya, dan oleh karena itu Sertifikat Hak Milik No. 675/Desa Sisumut atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi) harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah serta batal demi hukum;
22. Bahwa oleh karena status kepemilikan Turut Tergugat Kompensi atas objek sengketa tersebut telah gugur dengan sendirinya dan tidak sah serta batal demi hukum, maka jual beli atas objek sengketa antara Turut Tergugat kompensi selaku penjual dengan Penggugat Kompensi (Selamat Riyadi) selaku pembeli berdasarkan akta jual beli no.81/2013 tanggal 31 januari 2013 menjadi tidak sah dan batal demi hukum;
23. Bahwa oleh karena akta jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum maka peralihan hak atas objek sengketa dari Turut Tergugat kompensi (Agus Sutrisno) kepada Penggugat Kompensi (Selamat Riyadi) harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

#### 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)



24. Bahwa dari bukti bukti dan fakta hukum tersebut diatas, nyata dan jelas tindakan Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi yang memperjual belikan objek sengketa tersebut adalah merupakan tindakan yang melawan hukum, dan oleh karenanya Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi telah melaporkan tindakan Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi) dan Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi kepada kepolisian Resort Labuhanbatu atas dasar menyuruh, memalsukan keterangan palsu kedalam Akta Otentik ( Akta Jual Beli dan Sertipikat), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHPidana, Laporan Polisi No.LP/162/X/2014/SU/ RES.LBH tanggal 24 Oktober 2014;

Maka Berdasarkan uraian dalil dalil jawaban tersebut diatas, maka Pengugat Konpensi mohon dengan hormat kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kirannya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**B. DALAM KONPENSI :**

- MENOLAK Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

**C. DALAM REKONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;
- Menetapkan:
  - Hj Tuginem (ibu kandung);
  - Mhd.Hondat Panjaitan (suami/duda/Penggugat Rekonpensi)
  - Novita Harpeno binti Fendi Methovana (anak)
  - Donny Ilham Ardianto,SE bin Fendi Methovana(anak)
  - Theo David Panjaitan bin Mhd.Hondat Panjaitan (anak)
  - Theresia Debby Wulan binti Mhd.Hondat Panjaitan (anak)
  - Thami Tamara Agustina binti Mhd.Hondat Panjaitan (anak)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah ahli waris yang sah dari Alm.Ny.Hari Sutrisni binti Mhd Kuat yang meninggal pada tanggal 3 April 2003;

- Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah seluas  $\pm 7.191 \text{ m}^2$  yang terletak di jalan lintas Sumatera simpang IV desa sisumut Kec Kota Kab Labuhan Batu Selatan, dengan batas batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Negara
  - Sebelah Timur : Jalan Umum
  - Sebelah Selatan : Tanah Negara
  - Sebelah Barat : Parit

Adalah hak milik Alm.Hari Sutrisni

- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonsensi dan Turut Tergugat Rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonsensi /Penggugat Kompensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli No.81/2013 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat oleh/dan dihadapan Setiawati, SH, Notaris/PPAT di Rantauprapat tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik No.675/Desa Sisumut atas nama Selamat Riady (Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi) yang semula atas nama Agus Sutrisno (Turut Tergugat Kompensi/ Turut Tergugat Kompensi) tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah serta batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi dan Turut Tergugat Rekonsensi untuk tidak memasuki dan melakukan aktifitas dalam bentuk apapun diatas tanah/objek sengketa tersebut ;

### DALAM EKSEPSI, KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima;
- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

#### 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

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain itu Turut Tergugat juga telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa benar Turut Tergugat telah mengalihkan tanah dan rumah perkara kepada Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No.81/2013 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH Notaris /PPAT, sehingga dengan adanya akte jual beli No.81/2013 tersebut, maka SHM No.675 yang merupakan alas hak atas tanah dan rumah perkara yang semula kepemilikannya terdaftar atas nama Agus Sutrisni telah dibalik nama menjadi Selamat Riady oleh Kantor BPN Kabupaten Labuhanbatu.
- Bahwa sebelum tanah perkara jatuh haknya kepada Turut Tergugat, pada awalnya tanah perkara dihibahkan oleh Hj.Tuginem kepada Hari Sutrisni pada saat Hj.Tuginem akan menunaikan ibadah haji ke tanah suci Mekkah pada tahun 1994, dan hibah tersebut dilakukan untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan apabila terjadi sesuatu terhadap Hj.Tuginem (meninggal dunia) selama berada ditanah suci, dengan kesepakatan bahwa apabila Hj Tuginem sehat wal'afiat sekembalinya dari tanah suci ke tanah air Republik Indonesia, maka Surat Hibah bertanggal 03 Mei 1994 akan dicabut/ditarik kembali oleh Hj Tuginem.
- Bahwa dengan Hj.Tuginem ketanah air dalam keadaan sehat wal'afiat dari tanah suci, maka surat hibah bertanggal 3 Mei 1994 telah ditarik kembali oleh Hj.Tuginem dan turut disetujui dan ditanda tangani oleh Hari Sutrisni dan Turut Tergugat dihadapan saksi saksi sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan tentang pencabutan hibah bertanggal 9 Oktober 1994;
- Bahwa selain adanya pencabutan terhadap surat keterangan hibah tanggal 03 Mei 1994 oleh Hj.Tuginem, demikian juga Hj.Tuginem telah pula memberikan uang kepada Hari Sutrisni sebesar Rp.137.500.000 (Seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tersebut dalam kwitansi tanda pembayaran bertanggal 17 Juni 1995 , dengan tujuan bahwa dengan adanya pemberian uang tersebut, maka Hari Sutrisni serta seluruh ahli warisnya dikemudian hari tidak lagi berhak atas tanah perkara;

### 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

- Bahwa selanjutnya pada tahun 2000 tanah perkara telah dialihkan kepemilikannya oleh Hj.Tuginem kepada Turut Tergugat berdasarkan Surat ganti kerugian bertanggal 17 September 2000 yang turut ditandatangani oleh Hari Sutrisni selaku saksi serta turut diketahui dan ditanda tangani oleh Kepala Desa Sisumut selaku kepala pemerintahan setempat, dan atas dasar adanya surat ganti kerugian bertanggal 17 September 2000 tersebut kantor BPN Kabupaten Labuhanbatu telah pula menerbitkan SHM No.675 atas nama Agus Sutrisno berdasarkan permohonan hak dari Turut Tergugat selaku orang yang berhak atas tanah perkara;
- Bahwa setelah terbitnya SHM No.675 atas tanah perkara, pada tahun 2001 Turut Tergugat mengajukan permohonan kredit pada Bank BPDSU dan sebagai Jaminannya SHM No.675, dimana pada saat Turut Tergugat mengajukan permohonan kredit pada Bank BPDSU tersebut, Hari Sutrisni meminta tolong kepada Turut Tergugat, apabila pinjaman kredit yang diajukan oleh Turut Tergugat telah dicairkan oleh Bank, maka Hari Sutrisni meminta tolong kepada Turut Tergugat agar sebahagian pinjaman uang dari Bank tersebut dipakai oleh Hari Sutrisni, dengan kesepakatan bahwa setiap bulannya Hari Sutrisni akan membayar cicilan kredit dari sebahagian uang yang dipinjam oleh Hari Sutrisni kepada Turut Tergugat, karena tanah perkara yang dijadikan sebagai jaminan hutang berdasarkan SHM No.675 adalah milik Turut Tergugat.
- Bahwa kalau tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No.675 yang telah dialihkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No.81/2013 bertanggal 31 Januari 2013 tidak ada hubungannya dengan Hari Sutrisni, hal tersebut terbukti dimana semasa hidupnya Alm. Hari Sutrisni serta ahli warisnya tidak pernah mempermasalahkan SHM No.675 maupun tanah dan rumah terperkara kepada Turut Tergugat;
- Bahwa setelah Turut Tergugat menyuruh pindah tergugat dari rumah terperkara di karenakan tanah dan rumah terperkara telah dijual kepada penggugat, barulah tergugat membuat keberatan kepada kantor BPN Labuhan Batu Selatan atas penerbitan SHM No.675, padahal semasa hidupnya Alm. Hari Sutrisni maupun Tergugat tidak pernah mempermasalahkan SHM No.675 kepada Turut Tergugat bahkan setelah Penggugat membeli rumah terperkara serta menyewakan pada pihak lain

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

satu pintu bangunan rumah makan yang selama ini dijadikan sebagai tempat usaha rumah makan oleh Turut Tergugat yang berdiri di atas tanah perkara, tidak pernah adanya keberatan dari Tergugat, karena Tergugat mengetahui kalau tanah dan rumah terperkara adalah milik Turut Tergugat;

- Bahwa atas keberatan Tergugat yang disampaikan kepada kantor BPN Kabupaten Labuhanbatu Selatan, selanjutnya Kantor BPN Kabupaten Labuhan batu selatan menjembatani permasalahan tersebut, serta melakukan mediasi kepada para pihak, mengingat para pihak masih mempunyai hubungan keluarga, dan atas mediasi yang dijembatani oleh kantor BPN Labuhan Batu Selatan tersebut Turut Tergugat menawarkan uang sejumlah Rp.150.000.000,- dan uang tersebut dimaksudkan adalah sebagai uang pindah atas rasa belas kasih dari Turut Tergugat terhadap ahli wari Alm.Hari Sutrisni yang merupakan adik kandung dari Turut Tergugat, dengan tujuan agar uang tersebut dapat digunakan untuk membeli atau membangun rumah ditempat lain, dan bukan sebagai pengakuan kalau tanah perkara merupakan peninggalan dari Alm.Hari Sutrisni.
- Bahwa kalau tanah dan rumah terperkara yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara a quo adalah milik Turut Tergugat dan bukan merupakan harta peninggalan dari Alm. Hari Sutrisni, dimana saat ini Tergugat telah mengajukan gugatan mal waris atas harta peninggalan Alm. Hari Sutrisni dan terdaftar dengan register perkara perdata No.735/PDT.G/2014/PA.RAP antara Hondat Panjaitan cs (selaku Penggugat) lawan Agus Sutrisno cs (selaku Tergugat) dimana dalam gugatan mal waris tersebut ternyata tanah dan rumah terperkara dalam perkara a quo tidak turut dan tidak masuk sebagai objek perkara gugatan harta waris Alm. Hari Sutrisni di Pengadilan Agama Rantauprapat, apalagi saat ini gugatan perkara malwaris tersebut telah dinyatakan gugur oleh Pengadilan Agama Rantauprapat, hal tersebut dikarenakan ketidak hadiran tergugat selaku penggugat dalam perkara gugatan malwaris pada persidangan Pengadilan Agama Rantauprapat sebab tergugat bukanlah orang yang berhak terhadap Harta warisan yang merupakan harta bawaan dari Alm.Hari Sutrisni.

#### 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

- Bahwa oleh karena harta dan rumah terperkara yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara aquo bukanlah merupakan harta peninggalan dari Alm.Hari Sutrisni tetapi merupakan milik Turut Tergugat yang kepemilikannya telah dialihkan kepada Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No.81/2013 bertanggal 31 Januari 2013, maka sepanjang tergugat mendalilkan tanah dan rumah perkara merupakan peninggalan dari Alm. Hari Sutrisni yang diperoleh berdasarkan surat hibah bertanggal 3 Mei 1994, serta penerbitan SHM No.675 menjadi atas nama Agus Sutrisni dikarenakan adanya kesepakatan antara Hari Sutrisni dengan Agus Sutrisno guna mengambil kredit di Bank BPDSU, maupun penawaran uang sebesar Rp.150.000.000,- merupakan bentuk pengakuan kalau tanah dan rumah terperkara adalah milik Alm.Hari Sutrisni, maka dalil dan alasan tergugat tersebut haruslah ditolak karena surat hibah bertanggal 3 Mei 1994 telah dicabut/ditarik oleh Hj Tuginem sebagaimana tersebut dalam Surat keterangan tentang pencabutan hibah bertanggal 9 Oktober 1994
- Bahwa walaupun Tergugat berpendapat bahwa tanah perkara merupakan harta peninggalan dari Alm.Hari Sutrisni yang diperoleh berdasarkan hibah, secara yuridis tergugat bukanlah orang yang berhak untuk mewarisi harta bawaan dari Alm.hari sutrisni, apalagi tanah dan rumah terperkara bukanlah merupakan harta peninggalan dari Alm.Hari Sutrisni sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat dalam Jawabannya, tetapi tanah dan rumah terperkara dalam perkara a quo merupakan hak Turut Tergugat sebagaimana tersebut dalam SHM No.675 yang kepemilikannya telah dialihkan kepada penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No.81/2013 bertanggal 31 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Setiawati,SH Notaris/PPAT, dan saat ini SHM No.675 telah dibalik nama menjadi atas nama penggugat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu.

Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas cukup beralasan bagi majelis hakim dan perkara a quo untuk menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat dalam perkara ini, serta selanjutnya memberikan putusan “*mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya*”

#### 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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah menjatuhkan putusan nomor : 44/Pdt.G/2014/PN.Rap tanggal 27 Juli 2015, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan sah dan berharga Akte Jual Beli No. 81/2013 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH, Notaris/PPAT di Rantauprapat atas sebidang tanah seluas 7.191 M<sup>2</sup> berikut 2 (dua) pintu bangunan rumah pada posita angka 2 point 1.1 dan point 1.2 dan tanaman yang tumbuh diatas tanah Hak Milik No. 675 yang telah tercatat atas nama Selamat Riady, Surat Ukur No. 4/S/2001 tanggal 11 Oktober 2001 yang terletak di Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhanbatu Selatan (dahulu Kabupaten Labuhanbatu).
- Menyatakan tanah hak milik No.675 atas sebidang tanah seluas 7.191 M<sup>2</sup> berikut 2 bangunan rumah permanen sebagaimana tersebut pada angka 2 point 1.1 dan point 1.2 tersebut diatas serta seluruh tanaman yang berdiri dan tumbuh diatasnya yang telah tercatat atas nama Selamat Riady surat ukur No.4/S/2001 tanggal 11 oktober 2001 yang terletak di Desa Sisumut Kecamatan Kota Pinang Kabupaten Labuhanbatu Selatan (Dahulu Kabupaten Labuhanbatu) dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Umum
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara
  - Sebelah Barat berbatas dengan Parit

Adalah milik sah dari penggugat.

- Menyatakan perbuatan Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah terperkara sebagaimana tersebut diatas pada posita angka 2 point 1.2 adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah perkara pada posita angka 2 point 1.2 tersebut diatas untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik secara sukarela tanpa beban biaya apapun juga jika perlu dengan bantuan kepolisian Negara RI.
- Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini.
- Menolak gugatan Penggugat untuk sebahagian lainnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai sekarang ditaksir sejumlah Rp.2.266.000,00 (dua juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantau Prapat, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat, pada tanggal 26 Agustus 2015, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat nomor : 44/Pdt.G/2014/PN.Rap tanggal 27 Juli 2015, permohonan banding mana telah dengan sempurna diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 4 September 2015 dan tanggal 15 September 2015;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tertanggal 10 September 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 11 September 2015, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 16 September 2015 dan tanggal 17 September 2015;

### 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

Membaca Relas Pemberitahuan Untuk Melihat, Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara Pengadilan Negeri Rantau Prapat, yang disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 11 September 2015, tanggal 16 September 2015 dan tanggal 17 September 2015, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat pada prinsipnya memohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama seraya mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi, Konpensi dan Rekonsensi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima;
- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

#### 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 terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Majelis Pengadilan Tinggi setelah mempelajari memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut, ternyata tidak ditemukan adanya hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama, melainkan hanya pengulangan yang telah disampaikan di persidangan tingkat pertama, yang ternyata telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya memori banding Pembanding semula Tergugat tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat nomor : 44/Pdt.G/2014/PN.Rap tanggal 27 Juli 2015, memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Medan Rantau Prapat nomor : 44/Pdt.G/2014/PN.Rap tanggal 27 Juli 2015, yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan KUHPdata dan R.B.g, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini;

## Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat nomor : 44/Pdt.G/2014/PN.Rap tanggal 27 Juli 2015, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Jumat tanggal 8 April 2016 oleh Kami : DAHLIA BRAHMANA, SH.MH. Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, ABDUL FATTAH, SH.MH. dan ADE KOMARUDIN, SH.MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan nomor : 38/PDT/2016/PT-MDN tanggal 9 Februari 2016, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 April 2016, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta BAIK SITEPU, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

1. ABDUL FATTAH, SH.MH.

DAHLIA BRAHMANA, SH.MH.

ttd

2. ADE KOMARUDIN, SH.MHum.

Panitera Pengganti,

ttd

BAIK SITEPU, SH.



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

Perincian Biaya :

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

Jumlah Rp. 150.000,-

**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)