

**PUTUSAN****NOMOR : 235/PDT/2009/PT-MDN.****“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

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

JOHIM TARIGAN, Lahir di Kabanjahe pada tanggal, 28 Oktober 1953, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kabanjahe, Jalan Mesjid No.6 Kelurahan Lau Cimba, Kabupaten Karo, dan **NGENAATE BR. SURBAKTI**, lahir di Lau Baleng pada tanggal, 28 Januari 1965, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kabanjahe, jalan Mesjid No. 6 Kelurahan Lau Cimba, Kabupaten Karo sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT II** ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **ASLIA ROBIANTO - SEMBIRING, SH. & REKAN Advokat / Pengacara** beralamat Jalan Perwira Komplek Perumahan Gundaling Indah No. 4 Berastagi Kab. Karo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Januari 2009 ; -----

----- **L A W A N** -----

1. **ROBIN SIMARMATA**, lahir di Padang Sidempuan, pada tanggal 09 September 1959, pekerjaan TNI-AD, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kabanjahe Komplek Asrama Kodim, Kelurahan Padang Mas, Kabupaten Karo disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ; -----
2. **HEMAT SIMBOLON**, lahir di Kabanjahe, pada tanggal 18 Agustus 1962, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kabanjahe Jalan Mesjid No.83, Kelurahan Lau



Lau Cimba, Kabupaten dan RIAHUKUR BERU BARUS,
Lahir di Kabanjahe pada tanggal 31 Desember 1963, Pekerjaan
Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di
Kabanjahe Jalan Mesjid No.83, Kelurahan Lau
Cimba, Kabupaten Karo sebagai TURUT TERBANDING
semula TERGUGAT -I ; -----

----- PENGADILAN TINGGI TERSEBUT : -----

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

----- TENTANG DUDUK PERKARA -----

-----Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana terurai dalam surat
gugatannya telah mengajukan gugatan terhadap pihak Tergugat I dan
Tergugat II, atas dalil – dalil sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat telah membeli dari Tergugat I sebidang tanah beserta
bangunan di atasnya yang terletak di Kabanjahe, Kelurahan Lau Cimba
seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ (seratus meter persegi) dengan batas - batas sebagai
berikut : -----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jurang ;-----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Satjan ;-----
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Gang Buntu ;-----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mesjid ;-----Sebagai tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No: 803, yang selanjutnya
dalam perkara ini disebut objek sengketa ; -----
2. Bahwa jual beli atas objek sengketa tersebut dilakukan dihadapan Notaris/
Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) DARWIN SJAM MANDA, SH. yang
beralamat di Jalan Kapten Pala Bangun No.6 Kabanjahe pada tanggal 28
Mei 2008, dengan Akta Jual Beli No.217/2008 ; -----

3. Bahwa



3. Bahwa kemudian atas dasar Jual Beli tersebut, Penggugat mendaftarkan Jual Beli tersebut agar dilakukan balik nama atas kepemilikan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo, yaitu Hemat Simbolon (Tergugat) kepada Robin Simarmata (Penggugat) seperti tertera dalam Sertifikat Hak Milik No.803 ;-----
4. Bahwa sebelumnya objek sengketa tersebut dibeli Tergugat I dari Tergugat II dan jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DARWIN SJAM MANDA, SH. di Kabanjahe pada tanggal 15 Desember 2006, dengan Akta Jual Beli No.640/2006 ;-----
5. Bahwa Akta Jual Beli tersebut, Tergugat I mendaftarkan dan melakukan balik nama di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo dari Tergugat II kepada Tergugat I ; -----
6. Bahwa pada saat Jual Beli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat II kepada Tergugat I dan kemudian kepada Penggugat objek sengketa tersebut ditempati oleh Tergugat II ; -----
7. Bahwa pada tanggal 09 Oktober 2008, Penggugat mendatangi Tergugat II dan menerangkan rencana Penggugat kepada Tergugat II untuk menempati objek sengketa tersebut, maka Tergugat II menjawabnya bahwa antara Tergugat II dengan Tergugat I masih ada perjanjian yang belum dipenuhi oleh Tergugat I kepada Tergugat II yaitu pengembalian kelebihan atas harga penjualan objek sengketa dikurangi hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;-----
8. Bahwa oleh karena masih ada perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang belum dilaksanakan oleh Tergugat I kepada Tergugat II maka Tergugat II tidak bersedia menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, sehingga sangat merugikan Penggugat karena tidak bisa menempati /menguasai objek sengketa ; -----
9. Bahwa



9. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini yaitu dengan cara Tergugat I telah menyerahkan kepada Tergugat II pengembalian sisa penjualan objek sengketa kepada Tergugat II, akan tetapi Tergugat II tidak mau menerima pengembalian / pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ; -----
10. Bahwa adalah tidak beralasan Tergugat II tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I untuk diserahkan kepada Penggugat karena Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat telah dilakukan menurut peraturan-peraturan yang berlaku dan oleh karenanya adalah sah ; -----
11. Bahwa Tergugat I juga tidak berhasil melaksanakan perjanjiannya kepada Tergugat II sehingga Penggugat tidak bisa menempati / menguasai objek sengketa karena Tergugat II tetap menguasai dan tidak mau mengosongkan objek sengketa, yang mengakibatkan Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat II dan Tergugat I ; -----
12. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe yang mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap objek sengketa ; -----
13. Bahwa karena Tergugat II yang menguasai objek sengketa tidak bersedia menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, sedangkan Jual Beli objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I kemudian kepada Penggugat telah dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku, maka adalah beralasan kiranya Pengadilan Negeri menghukum Tergugat II dan Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 2.000.000,- per hari atas keterlambatan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap ; -----

14. Bahwa



14. Bahwa karena kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah Akta Autentik berupa Sertifikat Milik No.803 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo, maka adalah beralasan menurut Hukum agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada banding, Verzet dan Kasasi ;-----

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenaan memberi putusan dan menyatakan dalam hukum sebagai berikut : -----

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah diletakkan atas objek sengketa dalam perkara ini ;-----
3. Menyatakan objek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik No.803 yang terletak di Kabanjahe, Kelurahan Lau Cimba, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jurang ;-----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Satjan ;-----
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Gang Buntu ;-----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mesjid ;-----Adalah hak milik Penggugat ;-----
4. Menyatakan Jual Beli objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I kemudian dari Tergugat I kepada Penggugat adalah sah menurut hukum ;-----
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai dan tidak mau mengosongkan / menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat adalah bertentangan dengan hukum ;-----
6. Menghukum



Dipindai dengan CamScanner



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa ada persoalan ; -----
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.2.000.000,- per hari kepada Penggugat atas keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ; -----
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada banding. Verzet dan Kasasi ; -----
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Kabanjahe berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ; -----

-----**Menimbang**, bahwa atas dan terhadap gugatan Penggugat Pengadilan Negeri Kabanjahe telah menjatuhkan putusan sebagaimana terurai dalam putusannya bertanggal 08 April 2009, Nomor : 54/Pdt.G/2008/PN.KBJ. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat II untuk Seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah diletakkan atas objek sengketa dalam perkara ini ;-----
3. Menyatakan



3. Menyatakan objek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik No.803 yang terletak di Jalan Mesjid, Kelurahan Lau Cimba, Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo, dengan batas-batas seperti yang tersebut didalamnya adalah hak milik penggugat ;-----
4. Menyatakan Jual Beli objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I kemudian dari Tergugat I kepada Penggugat adalah sah menurut hukum ;-----
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai dan tidak mau mengosongkan / menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat adalah bertentangan dengan hukum ;-----
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa ada persoalan ;-----
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 200.000,- per hari kepada Penggugat atas keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 641.000,- (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;-----
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-----

DALAM REKONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini NIHIL ;-----

----- Membaca



Dipindai dengan CamScanner



----- Membaca Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kabanjahe yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 April 2009 telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 08 April 2009 Nomor : 54/Pdt.G/2008/PN.Kbj, kepada Tergugat I, Kuasa Hukum Terdakwa II ; -----

----- Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding No.54/Pdt.G/2008/PN.KBJ yang dibuat dan ditanda tangani oleh MUSA PENGARAPEN PURBA, SH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kabanjahe, pada tanggal 27 April 2009 yang menerangkan Kuasa Hukum Pembanding Semula Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 08 April 2009 Nomor : 54/Pdt.G/2008/PN.KBJ. permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan sempurna kepada Terbanding Semula Penggugat dan Turut Terbanding Semula Tergugat I pada tanggal 07 Mei 2009 ; -----

----- Membaca Relas pemberitahuan untuk melihat, membaca, memeriksa dan mempelajari berkas perkara banding, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kabanjahe, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari telah diberi kesempatan kepada kedua belah pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara perdata tanggal 08 April 2009 Nomor : 54/Pdt.G/2008/PN.Kbj sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan; -----

TENTANG HUKUMNYA

----- Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat - syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara Yuridis Formal dapat diterima ; -----

----- Menimbang,



Dipindai dengan CamScanner



----- **Menimbang**, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama akan berkaras perkara beserta surat – surat yang berhubungan dengan itu serta berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 08 April 2009 Nomor : 54/Pdt.G/2008/PN.Kbj yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat membenarkan dan menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding didalam memutus perkara ini ; -----

----- **Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 08 April 2009 Nomor : 54/Pdt.G/ 2008/PN.Kbj haruslah **dikuatkan** ;-----

----- **Menimbang**, bahwa oleh karena Pembanding Semula Tergugat II pada hekekatnya berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya patut dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya sebagaimana tercantum di dalam amar putusan ini ; -----

----- **Mengingat**, pasal 199 Rbg jo. Titel VII Rv serta pasal-pasal lain dari Undang-Undang yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

----- **M E N G A D I L I** -----

- Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding Semula Tergugat II ; -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 08 April 2009 Nomor : 54/Pdt.G/2008/PN.Kbj yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Terbanding semula Tergugat II untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) ; -----

-----**DEMIKIANLAH**,



Dipindai dengan CamScanner



-----**DEMIKIANLAH**, diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari **Kamis**, tanggal **23 Juli 2009** oleh Kami **YOHANNES E. BINTI, SH. M.Hum.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua, **R. NOHANTORO, SH.** dan **YASRIN NAZIR NASUTION, SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan, masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam pemeriksaan perkara tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 07 Juli 2009 No.235/Pdt/2009/PT.Mdn, Putusan mana telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas serta dibantu oleh : **DIANA SYAHPUTRI NASUTION, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Medan, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasanya ; -----

Hakim - Hakim Anggota,

R. NOHANTORO, SH.

YASRIN NAZIR NASUTION, SH.

Hakim Ketua,

YOHANNES E. BINTI, SH. M.Hum.

Panitera Pengganti,

DIANA SYAHPUTRI NASUTION, SH.

Ongkos-Ongkos :

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000.- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000.- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 99.000.- |
| | Rp. 110.000.- |