



PUTUSAN

Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Pardono, S, Sn, umur 59 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Benteng Dusun – VII No. 76 Desa Mekar Sari, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Jumono, S.H., M.H., 2. Ilhamsyah, S.H., M.H., 3. Firmansyah, S.H., 4. Wahyu Darmono, S.H., masing-masing Advokat / Pengacara dan Legal Consultant, berkantor di Jalan Puri No. 1 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah register Nomor W2.U4/693/HK.00/VI/2020, tanggal 27 November 2020, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

LAWAN

1. M. Salim Sembiring, umur 62 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat di Dusun-IV Sememe Batu, Desa Sidomulyo, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Thomas Jefferson Tarigan, S.H., 2. Edoward M. Hutapea, S.H., 3. Lamhot Willy Tampubolon, S.H., 4. Nano Eka Yudha, S.H., kesemuanya Advokat / Penasehat Hukum yang berkantor dan tergabung pada The Law Office Kolektif Kolegial & Associates, berkedudukan di Jalan Gaperta VII Blok H No. 34 Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah register W2.U4/716/HK.00/XII/2020, tanggal 8

Halaman 1 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ;

2. Dana Barus, S.H., Sp.N., M.Kn., Notaris Deli Serdang, berkantor di Jalan Besar Medan-Deli Tua Km. 10 Kompleks Ruko Puri Deli Tua No. 52 Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Deli Sedang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II Konvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 September 2021 Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 September 2021 Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp, tanggal 29 April 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 27 November 2020 dalam Register Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat ada memiliki 1 (satu) Unit Rumah Permanen berikut Tanah Pertapakannya seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun-VII setempat dikenal dengan Jalan Benteng No. 76 Deli Tua, dengan batas-batas dan ukuran Tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Benteng, berukuran lebih kurang 12,90 M.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sanusi, berukuran lebih kurang 12,90 M.

Halaman 2 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Sri Wahyuni, berukuran lebih kurang 17,25 M.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Benteng-II, berukuran lebih kurang 17,25 M.
- Bahwa rumah berikut sebidang tanah Pertapakannya seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) tersebut, Penggugat peroleh berdasarkan Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 ;
- Bahwa Asli Surat Tanah Penggugat berupa Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut, saat ini dipegang oleh Tergugat-I sebagai Jaminan Hutang Penggugat sebesar Rp. 200.000.000, - (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa dalam kaitan Pinjaman Penggugat kepada Tergugat-I tersebut, Tergugat-I meminta Jaminannya kepada Penggugat dan menyuruh membuat serta menandatangani Kwitansi sebagai Formalitas yang Isinya Ganti Rugi atas sebidang Tanah. Beberapa hari kemudian Tergugat-I meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan Uang yang dipinjam Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tersebut ;
- Bahwa oleh karena ketika itu Penggugat tidak mempunyai Dana sebesar itu, maka Tergugat-I meminta kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara Pardono, S. Sn dan Mardiana, SS dengan M. Salim Sembiring dibuat dihadapan Dana Barus, S,H, SpN, MKn., Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat-II., yang kata Tergugat-I hanya sebagai Formalitas dengan mencantumkan harga dalam Akta sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima puluh delapan juta rupiah) ;
- Bahwa dari Pinjaman uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat telah membayar Angsuran Pinjaman kepada Tergugat-I sebesar Rp. 36.000.000,- (Tiga puluh enam juta rupiah).

Halaman 3 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Sehingga Sisa Hutang Penggugat kepada Tergugat-I menjadi tinggal sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) ;

- Bahwa meskipun sudah menerima Angsuran Pembayaran Hutang sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dari Penggugat, ternyata Tergugat-I memiliki maksud lain dan bersikeras ingin mengambil Rumah milik Penggugat yang Surat Aslinya telah dipegang Tergugat-I sebagai Jaminan Hutang dengan alasan telah diganti rugi Tergugat – I. Padahal Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara Pardono, S. Sn dan Sri Mardiana, SS dengan M. Salim Sembiring dihadapan Dana Barus, S.H, SpN, MKn., Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat-II dibuat hanya sebagai Formalitas dan Penggugat tidak ada menerima Uang sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima puluh delapan juta rupiah) yang disebutkan dalam Akta tersebut. Sedangkan Uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) adalah Pinjaman, bukan Kompensasi Jual Beli Rumah yang Surat Aslinya dipegang Tergugat-I sebagai Jaminan Hutang. Sehingga kepemilikan Rumah Penggugat tersebut menjadi Sengketa ;
- Bahwa kemudian Tergugat-I berusaha untuk menguasai Rumah milik Penggugat dengan menteror dan mendatangkan Preman kerumah Penggugat serta memasang 1 (satu) buah Spanduk dan 1 (satu) buah Pamflet yang di Las dipagar Rumah Penggugat, dengan bertuliskan “Tanah Dan Rumah Ini Milik M. Salim Sembiring HP. 081375304807 “ dan Pamflet yang di Las bertuliskan “DIJUAL TANAH & RUMAH INI MILIK M. SALIM SEMBIRING NO. HP. 081375304807”. Sehingga Pemasangan Spanduk dan Pamflet tersebut telah merusak Pagar Rumah Penggugat dan membuat Pemandangan serta Perasaan yang tidak menyenangkan bagi Penggugat. Oleh karena itu Penggugat mencabut Spanduk yang dipasang orang suruhan Tergugat-I dipagar Rumah Penggugat dan kemudian diserahkan Penggugat kepada Kepolisian Sektor Deli Tua ;
- Bahwa ternyata Pencabutan Spanduk milik Tergugat-I yang dipasang dipagar Rumah milik Penggugat tersebut, telah dijadikan Tergugat-I sebagai alasan untuk membuat Laporan/Pengaduan di Polsekta Deli Tua terhadap Penggugat atas dugaan Tindak Pidana melakukan dan menyuruh melakukan Pencurian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 363 Sub. Pasal

Halaman 4 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



363 ke 4 e KUHPidana Jo. Pasal 55 KUHPidana sesuai Laporan Polisi Nomor : LP/1110/X/2020/SPKT/ SEKTA.DELTA., tanggal 08 Oktober 2020 atas nama Pelapor : M. Salim Sembiring Ic. Tergugat-I tersebut ;

- Bahwa Penyidik Polsekta Deli Tua telah mempertemukan Penggugat dengan Tergugat-I. Dalam pertemuan Penyidik menyarankan kepada Penggugat supaya berdamai untuk mengosongkan Rumah yang ditempati Penggugat. Padahal dalam pertemuan tersebut, dihadapan Penyidik dan Penyidik Pembantu Polsekta Deli Tua serta Saksi-Saksi, Tergugat-I telah mengakui ada menerima Transfer Uang dari Penggugat sebesar Rp. 36.000.000,- (Tiga puluh enam juta rupiah) yang diakui Tergugat-I sebagai pembayaran bunga dari Pinjaman Uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah). Sedangkan Uang sebesar Rp. 36.000.000,- (Tiga puluh enam juta rupiah) tersebut, menurut Penggugat adalah sebagai Pembayaran Angsuran Hutang Penggugat kepada Tergugat-I yang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tersebut ;
- Bahwa Penggugat bermaksud hendak mengembalikan Sisa Hutang sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat-I. Sebab itu Penggugat mohon agar Tergugat-I menerima Pembayaran Sisa Hutang Penggugat sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) tersebut ;
- Bahwa apabila Tergugat-I tidak bersedia menerima Pembayaran Sisa Hutang Penggugat, mohon Pengadilan Negeri Lubuk Pakam memerintahkan Penggugat untuk menitipkan (Konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Uang sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) tersebut, untuk diserahkan kepada Tergugat-I ;
- Bahwa dalam kaitan Penggugat menolak permintaan Tergugat-I untuk pengosongan rumah yang ditempati Penggugat bersama Keluarganya. Maka Tergugat-I pada hari Jum'at, tanggal 20 Nopember 2020 sekira ± Jam 15.15 Wib kembali memasang Pamflet dengan cara mengelaskannya dipagar rumah milik Penggugat, yang bertuliskan : "PIMPINAN ANAK CABANG (PAC) PEMUDA KARYA NASIONAL (PKN) KEC. DELI TUA" ;
- Bahwa terkait Pemasangan Pamflet milik Tergugat-I yang bertuliskan : "PIMPINAN ANAK CABANG (PAC) PEMUDA KARYA NASIONAL (PKN)

Halaman 5 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEC. DELI TUA”, dengan cara mengelaskannya dipagar rumah milik Penggugat, sehingga akibatnya Pagar Rumah Penggugat menjadi rusak, dan hal ini telah dilaporkan di POLRESTABES Medan sesuai Tanda Bukti Lapor Nomor : STTP/2906/XI/Yan 2.5/2020/SPKT Polrestabes Medan., tanggal 21 Nopember 2020 atas nama Terlapor : M. Salim Sembiring dkk;

- Bahwa Spanduk serta Pamflet milik Tergugat-I bertuliskan “ TANAH DAN RUMAH INI MILIK M. SALIM SEMBIRING HP. 081375304807” dan Pamflet bertuliskan “DIJUAL TANAH & RUMAH INI MILIK M. SALIM SEMBIRING NO. HP. 081375304807” yang Penggugat cabut dan serahkan kepada Pihak Polsekta Deli Tua tersebut, dijadikan Penyidik sebagai Barang Bukti Pengaduan Tergugat-I dan sebagai alasan melakukan Penahanan terhadap Penggugat, Anak Kandung serta Abang Kandung Penggugat. Meskipun Spanduk dan Pamflet tersebut diserahkan Penggugat kepada Penyidik dengan Itikad Baik sebelum Tergugat-I membuat Pengaduan dan/atau Laporan Polisi. Padahal senyatanya Tergugat-I yang telah memperdaya Penggugat dalam kaitan Pinjaman Uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tersebut. Yang tujuannya untuk memiliki dan menguasai Rumah milik Penggugat. Penahanan cenderung semata-mata dilakukan untuk menekan Penggugat supaya menyerahkan dan mengosongkan Rumah yang masih dikuasai dan ditempati Penggugat bersama keluarganya, dengan tidak memperdulikan adanya Sengketa Perdata tentang Kepemilikan Rumah terkait Kasus Pidana yang dituduhkan Tergugat-I kepada Penggugat ;
- Bahwa perbuatan Tergugat-I yang telah memperdaya Penggugat dengan cara menyuruh menandatangani Kwitansi berikut Akta Pengalihan dengan mendalilkan alasan hanya sebagai Formalitas, melakukan Pemasangan Spanduk dan Pamflet di Pagar Rumah Penggugat serta melaporkan Penggugat melakukan Perbuatan Pidana Pencurian tersebut, telah mencederai Hak Subyektif Penggugat ;
- Bahwa perbuatan Tergugat-I yang telah mencederai Hak Subyektif Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Ontsrecht matige daad) yang akibatnya telah menimbulkan Kerugian Materil dan Moril bagi Penggugat ;

Halaman 6 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



- Bahwa kerugian Materil Penggugat timbul karena Asli Surat Tanah milik Penggugat berupa Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut, berada dalam Penguasaan Tergugat-I yang didapatnya dengan cara Tipu Daya. Sehingga Penggugat mengalami Kerugian Materil sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa kerugian Moril Penggugat timbul karena saat ini Penggugat berada dalam Sel Tahanan Polsekta Deli Tua karena adanya Laporan/Pengaduan Tergugat-I dengan tuduhan menyuruh dan melakukan Pencurian., yang tujuannya hanya untuk menekan Penggugat supaya mau berdamai dan mengosongkan serta menyerahkan Rumah milik Penggugat kepada Tergugat-I. Sehingga menimbulkan Penderitaan Fisik dan Psikis bagi Penggugat. Bilamana dinilai dengan jumlah Uang, Kerugian Moril adalah sebesar Rp. 1.000.000.000, (Satu milyar rupiah) ;
- Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas Obyek perkara berdasarkan Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010. Oleh karena itu Penggugat mohon agar Surat Tanah milik Penggugat berupa Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut, dikembalikan kepada Penggugat ;
- Bahwa Penggugat memiliki Hak Penguasaan yang Sah terhadap 1 (satu) Unit Rumah Permanen berikut Tanah Pertapakannya seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun-VII setempat dikenal dengan Jalan Benteng No. 76 Deli Tua, sebagaimana tertuang dalam Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut ;

Halaman 7 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara Pardono, S. Sn dan Sri Mardiana, SS dengan M. Salim Sembiring dihadapan Dana Barus, S.H., SpN, MKn., Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat-II berikut Kwitansi tertanggal 27 April 2019 tersebut, dibuat sebagai Formalitas Jaminan Pinjaman Uang. Maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara Pardono, S. Sn dan Sri Mardiana, SS dengan M. Salim Sembiring dihadapan Dana Barus, S.H., SpN, MKn. Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat-II berikut Kwitansi tertanggal 27 April 2019 tersebut, dinyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum ;
- Bahwa karena Penggugat tidak faham masalah Hukum, Penggugat menggunakan Jasa Pengacara untuk menjalankan perkara A quo di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sehingga Penggugat membayar Honor Pengacara sebesar Rp. 50.000.000, - (Lima puluh juta rupiah). Oleh karena itu patut dan wajar kiranya Penggugat mohon Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II tanggung renteng mengembalikan Uang Penggugat ;
- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak Ilusioner, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melalui Majelis Hakim perkara A quo, kiranya dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Fisik Tanah Obyek perkara Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut, berikut Harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat-I dan Tergugat-II yang akan Penggugat ajukan dalam Permohonan tersendiri ;
- Bahwa agar supaya Tergugat-I dan Tergugat-II mematuhi Isi Putusan ini, maka kepada Tergugat-I dan Tergugat-II dibebankan Uang Paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) setiap harinya bilamana Tergugat-I dan Tergugat-II lalai atau dengan sengaja tidak mematuhi Isi Putusan ini ;
- Bahwa gugatan Penggugat adalah didasarkan atas Bukti-Bukti Otentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat-I dan Tergugat-II,

Halaman 8 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/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)



sehingga Putusan dalam perkara ini memenuhi Syarat Hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi dari Tergugat-I dan Tergugat-II (*Uit voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan Hukum tersebut, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terhormat, kiranya dapat memanggil Para Pihak yang bersengketa untuk hadir dalam suatu hari Persidangan yang ditentukan untuk itu, selanjutnya dengan menjatuhkan Putusan Hukum sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Fisik Tanah Obyek perkara Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 berikut Harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut ;
3. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Ontsrechtmatige daad*) terhadap Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat – I untuk mengembalikan kepada Penggugat Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut ;
5. Menyatakan Penggugat memiliki Hak Penguasaan yang Sah terhadap 1 (satu) Unit Rumah Permanen berikut Tanah Pertapakannya seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun-VII setempat dikenal dengan Jalan Benteng No. 76 Deli Tua., sebagaimana tertuang dalam Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut

Halaman 9 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara Pardono, S. Sn dan Sri Mardiana, SS dengan M. Salim Sembiring dihadapan Dana Barus, SH, SpN, MKn. Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat-II berikut Kwitansi tertanggal 27 April 2019 tersebut ;
7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II tanggung renteng membayar Kerugian Materil Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II tanggung renteng membayar Kerugian Moril Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);
9. Memerintahkan Penggugat untuk menitipkan (Konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Uang sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) tersebut, untuk diserahkan kepada Tergugat-I ;
10. Memerintahkan Tergugat-I supaya menerima Pembayaran Sisa Hutang Penggugat sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) yang dititipkan (Konsinyasi) di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut ;
11. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II mengembalikan Honor Pengacara sebesar Rp. 50.000.000, - (Lima puluh juta rupiah) ;
12. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II tanggung renteng membayar Uang Paksa (*Dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5000.000,- (Lima juta rupiah) setiap harinya bilamana Tergugat – I dan Tergugat – II lalai atau dengan sengaja tidak mematuhi Isi Putusan ini ;
13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat (*Uit voerbaar bij voorraad*) ;
14. Memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-II agar patuh terhadap Putusan ini;
15. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u :

“Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon Putusan yang menurut Peradilan yang baik adalah Patut dan Adil (*Ex aequo et bono*)” ;

Halaman 10 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/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 terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Kuasa Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, kecuali yang tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I.,-
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada alenia 1 s/d alenia 3 halaman 2 dimana dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sebab Penggugat BUKANLAH SEBAGAI PEMILIK atas tanah dan bangunan terperkara. Dikarenakan Tergugat I telah MEMBELI Objek terperkara dari Penggugat sebagaimana dalam Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 yang telah dikuatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang. Maka dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Penggugat kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada alenia 4 s/d alenia 5 pada halaman 2 s/d halaman 3, dimana dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya (Penggugat terkesan dalam gugatannya telah berbohong). Disebabkan uang yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat BUKANLAH uang pinjaman / hutang, melainkan Objek Terperkara tersebut telah dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat sebagaimana dalam Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat beserta istri sahnya dan jual beli terhadap objek terperkara tersebut telah dikuatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang ;

Halaman 11 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



4. Selanjutnya, bahwa dengan adanya ganti rugi atas Objek Perkara dari Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat beserta istri sahnya. Maka dengan sendirinya hak atas Objek perkara tersebut telah beralih juga dari Penggugat kepada Tergugat I dan terkait uang Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) yang dibuat dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 adalah Kesepakatan Bersama Diantara Penggugat dan Tergugat I ;
5. Bahwa perbuatan dari Penggugat dan Tergugat I yang membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang dengan nominal uang Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) adalah SAH Menurut Hukum berdasarkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni ;

I. PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

- a. *BAHASA YANG SEMPURNA DAN TERTULIS*
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

II. CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.-

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan



mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

III. SUATU HAL TERTENTU.-

Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- MEMBERIKAN SESUATU.
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

IV. SUATU SEBAB YANG HALAL.-

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.-

6. Bahwa dengan ini, Penggugat pada tahun 2019 telah mengalihkan hak atas Objek perkara kepada Tergugat I berdasarkan Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat beserta istri sahnya dan jual beli atas objek perkara tersebut telah ditingkatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang. Maka peralihan hak atas Objek perkara atas tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat I telah sah menurut hukum sebagaimana tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana yang telah dijelaskan pada point diatas ;
7. Bahwa dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang antara Penggugat dengan Tergugat telah membuktikan peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum sebagaimana dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 yang secara tegas menjelaskan :
"Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961

Halaman 13 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

Dikuatkan dengan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

Maka berdasarkan penjelasan dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang antara Penggugat dengan Tergugat tentang peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum.

8. Bahwa oleh karena Tergugat memperoleh tanah dan bangunan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku maka sebagai Pembeli yang beritikad baik Tergugat I seharusnya patut dilindungi Undang – Undang (vide: Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 : (“Pembeli telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”) ;
9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada alenia 1 s/d alenia 2 halaman 3, dimana dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya (Penggugat terkesan dalam gugatannya telah berbohong). Dikarenakan Tergugat I setelah membeli Objek Terperkara dari Penggugat sesuai dalam Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 yang telah dikuatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang. Namun Penggugat beserta Istrinya yang bernama Sdri. Sri Mardiana.SS memohon kepada Tergugat I untuk dapat keringanan waktu untuk dapat melakukan pengosongan rumah;

Halaman 14 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



10. Selanjutnya, bahwa setelah Penggugat diberikan waktu untuk dapat melakukan pengosongan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat I tersebut, Penggugat tidak juga melakukan pengosongan terhadap Objek A quo milik Tergugat I tersebut. Padahal Penggugat telah memberikan waktu yang telah lama. Sampai saatnya Tergugat I ingin menjual Objek A quo dikarenakan membutuhkan uang dan Tergugat I juga telah menyampaikan kepada Penggugat terkait penjualan rumah tersebut. Lalu Penggugat memberikan jawaban kepada Tergugat I dimana Penggugat ingin membeli kembali Objek A quo namun Penggugat pada saat itu tidak memiliki uang dan Penggugat menyuruh kepada Tergugat I untuk menggadaikan surat tanah kepada pihak lain dan Penggugat berjanji kepada Tergugat I akan membayar angsurannya kepada Tergugat I guna dapat menyerahkan uang tersebut kepada pihak yang menerima gadai surat tanah terhadap Objek A quo ;
11. Selanjutnya, bahwa Penggugat baru beberapa kali membayar angsuran cicilan gadai dengan total seluruhnya senilai Rp 36.000.000,- yang dikirimkan melalui Tergugat I. Namun sisanya Penggugat tidak pernah membayar kembali, yang mengakibatkan Tergugat I selalu dicari-cari oleh orang yang menerima surat gadai tersebut. oleh karena itu, Tergugat I merasa tertipu atas perbuatan Penggugat tersebut dan Tergugat I terus berupaya menagih janjinya Penggugat untuk segera membayar cicilan gadai atas surat tanah A quo tersebut. bahwa dikarenakan Penggugat tetap tidak membayar cicilan kepada Tergugat I guna membayar cicilan terhadap surat A quo, Tergugat merasa dirugikan ;
12. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 9 s/d angka 11 tersebut diatas, telah menjawab dan membantah dalil gugatan Penggugat pada alenia 1 dan alenia 2 halaman 3 tersebut. Angsuran tersebut merupakan pembayaran gadai terhadap surat A quo kepada pihak menerima gadai dan atas janji-janji palsu dari Penggugat tersebut, Tergugat I mengalami kerugian baik materil maupun im materil. Dimana Tergugat I terus berupaya untuk menutup-nutupi pembayaran angsuran kepada pihak yang menerima gadai ;



13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat pada alenia 3 halaman 3 yang menyatakan "Tergugat I berusaha menguasai rumah milik Penggugat ... dst" merupakan dalil yang mengada-ada dan dalil Penggugat terkesan telah berbohong dikarenakan tidak sesuai dengan faktanya. Disebabkan tanah dan rumah tersebut adalah milik Tergugat I sebagaimana Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 yang telah dikuatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang. Dimana Tergugat I telah berulang kali meminta kepada Penggugat untuk dapat MELAKUKAN PENGOSONGAN diatas OBJEK SENGKETA sesuai dengan Surat Somasi pengosongan, Surat Akta No. 72 tanggal 20 Februari 2020 tentang Pernyataan Pengosongan terhadap Objek Sengketa yang dibuat dihadapan Dana Barus.SH.SpN,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang dan dalam pengosongan terhadap Objek Sengketa telah beberapa kali Pemerintahan Desa Mekar Sari maupun Camat Deli Tua juga telah dilibatkan guna mengetahui dalam pengosongan rumah yang sekarang menjadi Objek Sengketa.
14. Selanjutnya, bahwa Objek Terperkara adalah milik Tergugat I, maka secara otomatis pagar rumah tersebut adalah milik Tergugat I. Apalagi yang MELAKUKAN PEMASANGAN PEMAGARAN terhadap rumah tersebut adalah Tergugat I yang diketahui oleh pihak Desa Mekar Sari dan Camat Deli Tua. Sehingga tidak benar, bilamana Tergugat I yang melakukan pengrusakan pagarnya sendiri dan pemasangan spanduk diatas Objek Terperkara merupakan hak dari Tergugat I dikarenakan Objek Terperkara adalah milik Tergugat I. oleh karena itu, perbuatan dari Penggugat yang melakukan pencabutan Spanduk tanpa seijin dari Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum (*On Recht Matige Daad*) ;
15. Bahwa Tergugat I telah membenarkan dalil Gugatan Penggugat pada Alenia 1 pada halaman 4 yang menyatakan "Tergugat I membuat laporan / pengaduan di Polsekta Deli Tua terhadap Penggugat atas dugaan Tindak Pidana melakukan dan menyuruh melakukan

Halaman 16 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



pencurian.... Dst". Bahwa dalil Penggugat ini juga telah dibenarkan mengambil spanduk milik Tergugat I tersebut tanpa ijin sebagaimana dalam dalilnya pada Alenia 3 halaman 3 tersebut. maka dengan adanya pengakuan dari Penggugat yang telah mengambil Spanduk milik Tergugat I tersebut dengan sendirinya telah membuktikan Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (*On Recht Matide Daad*) sebagaimana dalam Putusan MARI No. 858 K/Sip/1971 tertanggal 27 Oktober 1971 dan Putusan MARI No.497 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 dan Putusan MARI No. .496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971. Oleh karena itu, dengan adanya pengakuan dari Penggugat tersebut, dianggap Tergugat I telah membuktikannya terkait hilangnya spanduk milik Tergugat I ;

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada anelia 2 halaman 4, disebabkan dalil Penggugat tersebut hanyalah mengada-ada (berbohong) dan tidak sesuai dengan faktanya yang sebenarnya. Dikarenakan sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan pada angka 9 s/d angka 11 diatas. Bahwa pembayaran angsuran terhadap hutang tersebut merupakan pembayaran gadai surat terhadap Objek Terperkara kepada pihak yang menerima gadai, dimana Penggugat baru membayar Rp.36.000.000.- dan sisanya dengan berat hati dibayar oleh Tergugat I dengan bunga yang tinggi kepada pihak gadai. Bahwa untuk membuktikan dalil bantahan Tergugat I ini, Tergugat I siap membuktikan pada waktu acara Pembuktian nanti ;

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada Anelia 3 dan alenia 4 halaman 4, disebabkan dalil Penggugat tersebut hanyalah mengada-ada (berbohong) dan tidak sesuai dengan faktanya yang sebenarnya. Dikarenakan Penggugat terus mengumbar janji-janji yang sampai sekarang tidak pernah ditepatinya kepada Tergugat I. Sehingga atas perbuatan dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengalami kerugian yang nyata. Bahkan sudah banyak korban atas janji-janji palsu dari Penggugat terkait pengosongan diatas Objek Sengketa ;

Halaman 17 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada anelia 5 halaman 4 s/d anelia 1 halaman 5, disebabkan dalil Penggugat tersebut hanyalah mengada-ada (berbohong) dan tidak sesuai dengan faktanya yang sebenarnya. Bahwa Tergugat I telah menjelaskan pada angka 13 s/d angka 15 diatas, Objek Sengketa adalah milik dari Tergugat I dan pagar rumah tersebut yang masang adalah Tergugat I. Sehingga TIDAK BENAR pagar rumah tersebut adalah milik Penggugat. oleh karena itu, sangatlah pantas dan layak dalil dalam Gugatan Penggugat tersebut untuk ditolak seluruhnya ;
19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada alenia 2 halaman 5, disebabkan dalil Penggugat tersebut hanyalah mengada-ada (berbohong) dan tidak sesuai dengan faktanya yang sebenarnya. Dikarenakan penyerahan spanduk milik Tergugat I BUKANLAH ETIKAD BAIK, Melainkan hasil penyidikan pihak Polsekta Deli Tua ditemukan Spanduk (barang bukti tindak pidana) tersebut berada didalam Objek Sengketa setelah hasil pengembangan yang dilakukan oleh penyidik Polsekta Deli Tua. Dimana Penggugat pertama kali tidak mengakui perbuatannya yang telah mengambil secara paksa spanduk tersebut, Namun setelah diperiksa CCTV Mesjid Penggugat tidak bisa mengelak atas kebohongannya. Maka dengan adanya CCTV Mesjid tersebut telah membuktikan siapa yang memasang pagar rumah diatas Objek Sengketa maupun siapa yang mengambil spanduk milik Tergugat I tanpa seijin Tergugat I ? Oleh karena itu, sangatlah pantas dan layak dalil dalam Gugatan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, maka dalil Gugatan Pengguat ini sangatlah pantas untuk ditolak seluruhnya ;
20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada Alenia 3 dan alenia 4 halaman 5, disebabkan dalil Penggugat tersebut hanyalah mengada-ada (berbohong) dan tidak sesuai dengan faktanya yang sebenarnya. Dikarenakan dalam hal penandatanganan Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan (Objek Sengketa) pada tanggal 27 April 2019 yang telah dikuatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku

Halaman 18 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang TIDAK ADA PAKSAAN kepada Penggugat. dimana dapat dibuktikan Penggugat telah datang bersama-sama dengan Tergugat I datang dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris guna membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019. Sehingga peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum sebagaimana dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 yang secara tegas menjelaskan :

“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

Dikuatkan dengan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada alenia 5 halaman 5 s/d alenia 1 halaman 6, disebabkan dalil Penggugat tersebut hanyalah mengada-ada (berbohong) dan tidak sesuai dengan faktanya yang sebenarnya. Dikarenakan sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan diatas, telah membantah seluruh dalil gugatan Penggugat. Maka telah jelas dan tegas secara hukum Penggugat sama sekali tidak ada kerugian baik materil maupun moril dan pihak Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum (*On Recht Matide Daad*) terhadap Objek Sengketa. Sehingga patut dan wajar secara hukum gugatan Kerugian Materil dan moril untuk dikesampingkan ;
22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada Anelia 2 s/d anelia 3 halaman 6 s/d halaman 7, disebabkan dalil Penggugat tersebut hanyalah mengada-ada (berbohong) dan tidak sesuai dengan faktanya yang sebenarnya. Dikarenakan Tergugat I-lah sebagai pemilik atas Objek Terperkara berdasarkan surat Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan

Halaman 19 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



(Objek Sengketa) pada tanggal 27 April 2019 yang telah dikuatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang. Bahwa peralihan hak atas Objek perkara antara Penggugat dan Tergugat I telah sah menurut hukum sebagaimana dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 yang secara tegas menjelaskan :

“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

Dikuatkan dengan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

23. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada Alenia 1 halaman 7, dikarenakan biaya jasa pengacara Penggugat bukan merupakan tanggung jawab dari Tergugat I, melainkan tanggung jawab dari Penggugat. dikarenakan pihak yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tidak harus menggunakan jasa pengacara, personal juga bisa untuk maju bersidang. Oleh karena itu, dalil Gugatan Penggugat terkait menghukum Tergugat I untuk dapat mengembalikan uang jasa pengacara senilai Rp. 50.000.000.- untuk dikesampingkan ;

24. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Penggugat pada alenia 2 halaman 7 tentang permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat. dikarenakan Penggugat tidak bisa membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Apalagi sekarang Objek Terperkara dikuasai oleh Penggugat dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai dan menempati Objek Terperkara tanpa seijin dari Tergugat I sebagaimana yang telah dijelaskan pada dalil Jawaban Tergugat I ini ;

Halaman 20 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



25. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan Pengugat pada alenia 2 dan alenia 3 halaman 7 terkait uang paksa dan putusan serta merta tidak dapat diterima Tergugat I dan karenanya harus ditolak disebabkan tidak memiliki dasar hukum dan tidak sesuai dengan petunjuk dari Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil.

II. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa Tergugat-I dengan ini mengajukan gugatan rekompensi terhadap Penggugat. Maka Penggugat sekarang sebagai Tergugat Dalam Rekompensi (DR), Tergugat I sekarang sebagai Penggugat Rekompensi (Dr) dan menarik Tergugat-II sebagai Turut Tergugat-I Dalam Rekompensi (Dr) ;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah Penggugat DR/Tergugat-I DK kemukakan di Konpensi diatas mohon secara mutatis-mutandis dianggap sebagai dalil dalil Rekompensi dibawah ini sehingga tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa Penggugat Dr adalah pemilik atas Objek Terperkara yang sah sesuai dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan (Objek Sengketa) pada tanggal 27 April 2019 yang telah dikuatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang ;
4. Bahwa Penggugat Dr sebagai pemilik atas Objek Terperkara yang sah menurut hukum sesuai dengan penjelasan pada point 3 tersebut diatas dengan luas $\pm 222,52$ M2 (Dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun VII, Desa Mekar Sari, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dalam Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 592.2/278/DT/2010 tertanggal 28-06-2010 yang dikeluarkan oleh Camat Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Benteng $\pm 12,90$ M

Halaman 21 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sinusi ± 12,90 M
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sri Wahyuni ± 17,25 M
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Benteng II ± 17,25 M
5. Selanjutnya, bahwa Penggugat Dr dengan Tergugat Dr telah sepakat melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan nilai Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah). Selanjutnya Penggugat Dr dan Tergugat Dr menghadap Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang guna membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi sesuai dengan Akta No. 19 tertanggal 14 Mei 2019. Sehingga kesepakatan yang tertuang didalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang dengan nominal uang Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) telah sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni ;

I. **PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-**

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

f. *BAHASA YANG SEMPURNA DAN TERTULIS*

g. Bahasa yang sempurna secara lisan

h. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

i. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya

j. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

II. **CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.-**

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

III. **SUATU HAL TERTENTU.-**

Halaman 22 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- MEMBERIKAN SESUATU.
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

IV. SUATU SEBAB YANG HALAL.-

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum ;

6. Bahwa dengan ini, Tergugat Dr pada tahun 2019 telah mengalihkan hak atas Objek perkara kepada Penggugat Dr berdasarkan Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 yang ditandatangani oleh Tergugat Dr beserta istri sahnya dan jual beli atas objek perkara tersebut telah ditingkatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (ic. Turut Tergugat Dr). Maka peralihan hak atas Objek perkara atas tanah dan bangunan milik Tergugat Dr kepada Penggugat Dr telah sah menurut hukum sebagaimana tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdata ;
7. Bahwa dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (ic. Turut Tergugat Dr) antara Penggugat Dr dengan Tergugat Dr telah membuktikan peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum sebagaimana dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 yang secara tegas menjelaskan :
“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

Halaman 23 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Dikuatkan dengan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

8. Bahwa oleh karena Penggugat Dr memperoleh tanah dan bangunan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku maka sebagai Pembeli yang beritikad baik maka Penggugat Dr seharusnya patut dilindungi Undang-Undang (vide: Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 : (“Pembeli telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”) ;
9. Bahwa Objek Terperkara adalah milik dari Penggugat Dr yang diperoleh secara sah menurut hukum dan Penggugat Dr semenjak membeli dari Tergugat Dr, Penggugat Dr tidak menguasai dan menempati Objek Terperkara disebabkan perbuatan dari Tergugat Dr yang berjanji untuk melakukan pengosongan Objek Terperkara dan berjanji akan membeli Objek Terperkara dengan jumlah yang besar, Namun Tergugat Dr tetap tidak pernah menempati janjinya walaupun telah dilakukannya musyawarah secara kekeluargaan. Sehingga perbuatan Tergugat Dr tersebut telah merugikan Penggugat Dr.
10. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat Dr yang tidak juga melakukan pengosongan terhadap Objek Terperkara padahal Penggugat Dr telah berulang kali meminta kepada Tergugat Dr untuk dapat Melakukan Pengosongan diatas Objek Sengketa sebagaimana dalam Surat Somasi pengosongan, Surat Akta No. 72 tanggal 20 Februari 2020 tentang Pernyataan Pengosongan terhadap Objek Sengketa yang dibuat dihadapan Dana Barus.SH.SpN,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang (ic. Turut Tergugat Dr) dan dalam proses pengosongan terhadap Objek Sengketa Penggugat Dr juga melibatkan Pemerintahan Desa Mekar Sari maupun Camat Deli Tua guna mengetahui dalam pengosongan rumah yang sekarang menjadi Objek Sengketa yang ditempati Tergugat Dr. ;
11. Selanjutnya, bahwa Objek Terperkara adalah milik Penggugat Dr, maka secara otomatis pagar rumah tersebut adalah milik Penggugat Dr.

Halaman 24 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Apalagi yang Melakukan Pemasangan Pemagaran terhadap rumah tersebut adalah Penggugat Dr yang diketahui oleh pihak Desa Mekar Sari dan Camat Deli Tua. Sehingga perbuatan Tergugat Dr yang melakukan pengambilan spanduk milik Penggugat Dr diatas Objek Terperkara dan menempati Objek Terperkara tanpa hak dari Penggugat Dr merupakan perbuatan melawan hukum (*On Recht Matige Daad*) ;

12. Bahwa dahulu Penggugat Dr ingin menjual Objek A quo dikarenakan membutuhkan uang dan Penggugat Dr juga telah menyampaikan kepada Tergugat Dr terkait penjualan rumah tersebut. Lalu Tergugat Dr memberikan jawaban kepada Penggugat Dr dimana Tergugat Dr ingin membeli kembali Objek A quo namun Tergugat Dr pada saat itu tidak memiliki uang dan Tergugat Dr menyuruh kepada Penggugat Dr untuk menggadaikan surat tanah kepada pihak lain dan Tergugat Dr berjanji kepada Penggugat Dr akan membayar angsurannya kepada Penggugat Dr guna dapat menyerahkan uang tersebut kepada pihak yang menerima gadai surat tanah terhadap Objek A quo ;
13. Selanjutnya, bahwa Tergugat Dr baru beberapa kali membayar angsuran cicilan gadai dengan total seluruhnya senilai Rp 36.000.000,- yang dikirimkan melalui Penggugat Dr Namun sisanya Tergugat Dr tidak pernah membayar kembali, yang mengakibatkan Penggugat Dr selalu dicari-cari oleh orang yang menerima surat gadai tersebut. oleh karena itu, Penggugat Dr merasa tertipu atas perbuatan Tergugat Dr tersebut dan Penggugat Dr terus berupaya menagih janjinya Tergugat Dr untuk segera membayar cicilan gadai atas surat tanah A quo tersebut. bahwa dikarenakan Tergugat Dr tetap tidak membayar cicilan kepada Penggugat Dr guna membayar cicilan terhadap surat A quo. disebabkan Penggugat Dr telah membayar kepada pihak gadai dengan jumlah Rp 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang mana perbuatan dari Tergugat Dr tersebut mengakibatkan Penggugat Dr merasa dirugikan dan perbuatan dari Tergugat Dr tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*On Recht Matige Daad*) ;
14. Bahwa oleh karena Tergugat r / Penggugat Dk telah terbukti secara sah menurut hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum(*On Recht Matige Daad*) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Dr pada perkara

Halaman 25 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



A quo ini, maka sangatlah pantas dan layak atas perbuatan dari Tergugat.Dr / Penggugat.Dk telah menimbulkan kerugian yang nyata baik materil maupun immateril, yang dirincikan sebagai berikut :

- Kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat DR;
Penggugat DR tidak bisa menikmati dan menguasai objek tanah terperkara, bilamana Objek Terperkara disewakan kepada pihak lain selama 2 Tahun dari Tahun 2019 sampai 2021 dengan jumlah Rp 15.000.000.- (lima belas juta rupiah) sama dengan berjumlah Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) ;
Penggugat Dr dahulu telah membayar hutang-hutang terhadap surat Objek Terperkara yang telah digadaikan kepada pihak lain dengan adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat Dr sebagaimana yang telah dijanjikan kepada Penggugat Dr membuat Penggugat Dr mengalami kerugian senilai Rp 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Kerugian Immateril yang diderita oleh Penggugat DR;
Penggugat DR merasa dirugikan oleh perbuatan dari Tergugat DR yang telah menempati hak-hak atas tanah dan bangunan tanpa seijin dari Penggugat Dr dan atas perbuatan dari Tergugat Dr tersebut membuat Penggugat Dr mengalami tekanan baik fisik maupun mental atas tindakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat Dr senilai Rp 2.000.000.000.- (dua miliar rupiah) ;

Bahwa dengan demikian total keseluruhannya adalah sejumlah Rp 2.280.000.000 (dua miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Dr secara tunai kepada Penggugat Dr.

15. Bahwa oleh karena Tergugat Dr / Penggugat Dk telah mengajukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak subjektif serta hak objektif Penggugat Dr / Tergugat I DK maka cukup alasan hukum jika Tergugat Dr / Penggugat Dk dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
16. Bahwa oleh karena Tergugat II Dk / Turut Tergugat Dr ditarik sebagai pihak dalam gugatan Rekonpensi ini, maka Penggugat Dr /Tergugat Dk mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo ini agar



menghukum Tergugat II Dk / Turut Tergugat Dr untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Bahwa dikarenakan Tergugat Dr tidak bisa membuktikan dalil Gugatannya. Maka sangatlah pantas dan layak Majelis Hakim yang memeriksa perkara A quo ini menghukum Tergugat Dr / Penggugat Dk untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan argumentasi yang dikemukakan Penggugat Dr / Tergugat I Dk tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberi putusan sebagai berikut :

MENGADILI

I. DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Dr / Tergugat Dk untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas ;
 - 2.1. Kwitansi ganti rugi atas tanah dan bangunan senilai Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dari Tergugat I Dk / Penggugat Dr kepada Penggugat Dk / Tergugat Dr.-
 - 2.2. Akta No. 49 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi tertanggal 14 Mei 2019 antara Penggugat Dk / Tergugat Dr bersama dengan istrinya yang bernama Sri Mardiana.SS selaku Pihak Pertama dengan Tergugat I Dk / Penggugat Dr selaku Pihak Kedua dibuat dihadapan Tergugat II Dk / Turut Tergugat Dr.
3. Menyatakan Penggugat Dr / Tergugat I Dk sebagai pemilik atas tanah yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan dengan luas \pm 222,52 M2 (Dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun VII, Desa Mekar Sari, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dalam Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 592.2/278/DT/2010 tertanggal 28-06-2010 yang dikeluarkan oleh Camat Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut ;

Halaman 27 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Benteng ± 12,90 M
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sinusi ± 12,90 M
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sri Wahyuni ± 17,25 M
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Benteng II ± 17,25 M
4. Menyatakan Tergugat Dr /Penggugat Dk telah melakukan perbuatan melawan hukum (*On Recht Matige Daad*);
5. Menghukum Tergugat Dr / Penggugat Dk untuk membayar kerugian Materil maupun Immateril kepada Pengugat Dr /Tergugat-I Dk yang dirincikan sebagai berikut :
- Kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat DR;
Penggugat DR tidak bisa menikmati dan menguasai objek tanah terperkara, bilamana Objek Terperkara disewakan kepada pihak lain selama 2 Tahun dari Tahun 2019 sampai 2021 dengan jumlah Rp 15.000.000.- (lima belas juta rupiah) sama dengan berjumlah Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) ;
Penggugat Dr dahulu telah membayar hutang-hutang terhadap surat Objek Terperkara yang telah digadaikan kepada pihak lain dengan adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat Dr sebagaimana yang telah dijanjikan kepada Penggugat Dr membuat Penggugat Dr mengalami kerugian senilai Rp 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - Kerugian Immateril yang diderita oleh Penggugat DR;
Penggugat DR merasa dirugikan oleh perbuatan dari Tergugat DR yang telah menempati hak-hak atas tanah dan bangunan tanpa seijin dari Penggugat Dr dan atas perbuatan dari Tergugat Dr tersebut membuat Penggugat Dr mengalami tekanan baik fisik maupun mental atas tindakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat Dr senilai Rp 2.000.000.000.- (dua miliar rupiah)
Bahwa dengan demikian total keseluruhannya adalah sejumlah Rp 2.280.000.000 (dua miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Dr secara tunai kepada Penggugat Dr.
6. Menghukum Tergugat Dr / Penggugat Dk ataupun pihak-pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek perkara



kepada Penggugat Dr / Tergugat Dk dalam keadaan baik dan kosong, tanpa ada gangguan dari pihak ketiga ;

7. Menghukum Turut Tergugat Dr /Tergugat II DK untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.

III. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Dr / Penggugat Dk untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, kecuali yang tegas telah diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada perkara A quo ini adalah para pihak yang melakukan perikatan jual beli dengan cara ganti rugi dan langsung yang berhadapan dengan Tergugat II sebagaimana dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang. Sehingga peralihan hak diantara Penggugat dan Tergugat telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah dengan No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah dengan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan dengan tegas ;
"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".
3. Selanjutnya, bahwa Tergugat II adalah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yang

Halaman 29 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada perkara A quo ini. Maka telah jelas dan terang, fungsi dari Tergugat II adalah sebagai pejabat pembuat Akta jual beli atas tanah dan bangunan pada Objek Sengketa ;

4. Bahwa terkait uang Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) yang dibuat dihadapan Tergugat II sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 adalah Kesepakatan Bersama Diantara Penggugat dan Tergugat I. Tergugat II sama sekali tidak mengetahui berapa sebenarnya jumlah Objek Terperkara sebenarnya. Namun Tergugat II hanya mencatat harga terhadap Objek Terperkara yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat ;
5. Bahwa perbuatan dari Penggugat dan Tergugat I yang membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Tergugat II adalah Sah Menurut Hukum berdasarkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni ;

I. PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

- a. BAHASA YANG SEMPURNA DAN TERTULIS
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

II. CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.-

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

III. SUATU HAL TERTENTU.-

Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

Halaman 30 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



- MEMBERIKAN SESUATU.
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

IV. SUATU SEBAB YANG HALAL.-

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.-

6. Bahwa dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat II antara Penggugat dengan Tergugat telah membuktikan peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum sebagaimana dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 yang secara tegas menjelaskan :

“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

Dikuatkan dengan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

Maka berdasarkan penjelasan dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Tergugat II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum.

7. Selanjutnya, Bahwa Tergugat II dalam hal pembuatan akta jual beli terhadap Objek Terperkara telah melakukan pemeriksaan atau pengecekan berkas. Dimana syarat-syarat dalam pembuatan akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku dan para pihak telah membaca dan telah menandatangani akta peralihan hak tersebut sesuai dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf m dan Pasal 44 Ayat (1) s/d Ayat (4)

Halaman 31 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. sehingga Penggugat dan Tergugat telah menyetujui isi dalam akta peralihan hak atas tanah tersebut. Maka dengan adanya kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang tertuang didalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 19 tertanggal 14 Mei 2019 tidak sembarangan untuk dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerdara ;

8. Bahwa berdasarkan penjelasan yang telah dijelaskan diatas, Tergugat II telah menyampaikan jawabannya dan Tergugat II dengan ini menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dikarenakan dalil Gugatan dari Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 29 April 2021, adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSII

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat d.k./Tergugat d.r. untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I d.r / Tergugat I d.k untuk sebagian
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas ;
 - 2.1 Kwitansi ganti rugi atas tanah dan bangunan senilai Rp 200.000.000.,- (Dua ratus juta rupiah) dari Tergugat I d.k / Penggugat d.r kepada Penggugat d.k / Tergugat d.r.-
 - 2.2 Akta No. 49 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi tertanggal 14 Mei 2019 antara Penggugat d.k / Tergugat d.r bersama dengan istrinya yang bernama Sri Mardiana.SS selaku Pihak Pertama dengan Tergugat I d.k / Penggugat d.r selaku pihak kedua dibuat dihadapan Tergugat II k
3. Menyatakan Penggugat d.r / Tergugat I d.k sebagai pemilik atas tanah yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan dengan luas \pm 222,52 M2 (Dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun VII, Desa Mekar Sari, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dalam Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No.

Halaman 32 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



592.2/278/DT/2010 tertanggal 28-06-2010 yang dikeluarkan oleh Camat Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Benteng ± 12,90 M
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sinusi ± 12,90 M
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sri Wahyuni ± 17,25 M
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Benteng II ± 17,25 M

4. Menyatakan Tergugat d.r /Penggugat d.k telah melakukan perbuatan melawan hukum (*On Recht Matige Daad*);
5. Menghukum Tergugat d.r / Penggugat d.k ataupun pihak-pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat d.r / Tergugat d.k dalam keadaan baik dan kosong, tanpa ada gangguan dari pihak ketiga ;
6. Menghukum Turut Tergugat d.r /Tergugat II d.k untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.
7. Menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat d.k./ Tergugat d.r. untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.660.000,-(dua juta enam ratus enam puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 24/2021 tanggal 11 Mei 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 29 April 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I melalui Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 24 Mei 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Mei 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 28 Juni 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 22 Juli 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II melalui

Halaman 33 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam masing-masing pada tanggal 22 Juli 2021;

Menimbang, bahwa dalam Risalah Memori Banding tersebut Pembanding telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang pada pokoknya/ yang lengkapnya adalah sebagai berikut :

I. JUDEX A QUO KELIRU MENILAI FAKTA – FAKTA HUKUM DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN.

- Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas Putusan Judex A quo Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut. Sebab Putusan dijatuhkan dengan dasar Pertimbangan Hukum yang diambil dari kesimpulan Pendapat yang keliru dalam menilai Fakta Hukum, sehingga telah menghasilkan Putusan yang keliru.
- Bahwa Judex A quo dalam Pertimbangan Hukumnya tidak cermat dalam menilai Fakta Hukum yang sesungguhnya benar, bahwa hubungan Hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding – I/Tergugat – I adalah Hutang Piutang. **Bukan** Jual Beli atas sebidang Tanah Obyek perkara yang di atasnya berdiri 1 (satu) Unit Rumah Permanen berikut Tanah Pertapakannya seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun – VII setempat dikenal dengan Jalan Benteng No. 76 Deli Tua.
- Bahwa sebelum Terbanding – I/Tergugat – I memberikan Pinjaman Uang sebesar Rp. 200.000.000, - (dua ratus juta rupiah) kepada Pembanding/Penggugat, Terbanding – I/Tergugat – I telah lebih dulu meminta Jaminannya kepada Pembanding/Penggugat dan menyuruh Pembanding/Penggugat menandatangani **KWITANSI tertanggal 27 April 2019** bertuliskan Ganti Rugi atas sebidang Tanah., yang awalnya disebut Terbanding – I/Tergugat – I dibuat hanya sebagai Formalitas (**Vide Bukti : T.I – 1**).
- Bahwa akan tetapi setelah Pembanding/Penggugat menerima Pinjaman dan Uang telah digunakan, Terbanding – I/Tergugat – I meminta kembali Uang sebesar **Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)** yang

Halaman 34 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



dipinjamkannya kepada Pemanding/Penggugat tersebut. Sehingga Pemanding/Penggugat menjadi kelimpungan karena tidak memiliki kemampuan untuk segera mengembalikan seluruh Uang Terbanding – I/Tergugat – I yang dipinjam tersebut.

- Bahwa karena Pemanding/Penggugat tidak mampu mengembalikan Uang Pinjaman secepat itu, maka Terbanding – I/Tergugat – I meminta kepada Pemanding/Penggugat untuk menandatangani **AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara PARDONO, S. Sn dan MARDIANA, SS dengan M. SALIM SEMBIRING** dibuat dihadapan Terbanding – II/Tergugat – II **DANA BARUS, SH, SpN, MKn. Notaris Deli Serdang.,** dengan meyakinkan kepada Pemanding/Penggugat, **bahwa Penandatanganan Akta hanya sebagai Formalitas, dan harga yang dicantumkan dalam AKTA hanya sebesar Rp. 58.000.000, - (Lima puluh delapan juta rupiah) Vide Bukti : T.I – 5.** Padahal Tanah dan Bangunan Rumah Pemanding/Penggugat jika dinilai dapat mencapai harga sebesar Rp. 500.000.000, - (Lima ratus juta rupiah).
- Bahwa terhadap Uang Pinjaman Pemanding/Penggugat dari Terbanding – I/Tergugat – I yang jumlahnya sebesar **Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)** tersebut, Terbanding – I/Tergugat – I telah mengakui dalam Jawabannya bahwa Pemanding/Penggugat telah membayar Angsuran Pinjamannya kepada Terbanding – I/Tergugat – I yang ditransfer Pemanding/Penggugat melalui **Rekening Anak Kandung Terbanding – I/Tergugat – I atas nama : ANDI KURNIAWAN SEMBIRING sebesar Rp. 36.000.000, - (Tiga puluh enam juta rupiah).** Sehingga Sisa Hutang Pemanding/Penggugat kepada Terbanding – I/Tergugat – I menjadi tinggal sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) **Vide Bukti : P – 3, P – 4, P – 5, P – 6, P – 7, P – 8 dan Bukti : P – 26** dan dikaitkan dengan **Keterangan Saksi PRIYO SADONO.**
- Bahwa akan tetapi ternyata Terbanding – I/Tergugat – I telah berniat ingin mengambil dan menguasai Obyek perkara Rumah milik Pemanding/Penggugat dengan lebih dulu menyuruh Terbanding – II/Tergugat – II membuat dan mempersiapkan **AKTA PENGOSONGAN** Obyek perkara Rumah milik Pemanding/Penggugat tersebut.

Halaman 35 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Selanjutnya pada **tanggal 20 Pebruari 2020** Terbanding – I/Tergugat – I datang kerumah Pembanding/Penggugat pura – pura menagih Hutang. Kemudian Terbanding – I/Tergugat – I bersama Orang – Orangnya membawa Pembanding/Penggugat ke Kantor Terbanding – II/Tergugat – II dan dipaksa menandatangani **AKTA PERNYATAAN PENGOSONGAN Nomor : 72, tanggal 20 Pebruari 2020 yang dibuat Terbanding – II/Tergugat – II (Vide Bukti : T.I – 9).**

- Bahwa fakta ini sesuai dengan **Keterangan Saksi RAHMAT HIDAYAT** yang dibawah Sumpah menerangkan dalam persidangan bahwa **benar** pada tanggal 20 Pebruari 2020 Terbanding – I/Tergugat – I ada datang kerumah Pembanding/Penggugat dan terjadi Cekcok mengenai Hutang yang belum dilunasi Pembanding/Penggugat. Ketika itu **Saksi RAHMAT HIDAYAT** sedang bekerja di Ruang Tamu Rumah Pembanding/Penggugat untuk memperbaiki **Sound Sistem** karena dirumah itu ada acara kemalangan. Dimana posisi Saksi jaraknya sekira 2 meter dari Teras Rumah tempat Pembanding/Penggugat dan Terbanding – I/Tergugat – I bertengkar. Dalam pertengkaran tersebut Saksi ada mendengar ucapan Terbanding – I/Tergugat – I kepada Pembanding/Penggugat yang berbunyi : ... “ **Bayar hutang Abang, kalau tidak dibayar ini bisa bunuh – bunuhan.**” ... Kemudian Pembanding/Penggugat pergi bersama Terbanding – I/Tergugat – I tersebut.
- Bahwa untuk mencapai tujuannya mengambil alih Obyek perkara Rumah milik Pembanding/Penggugat tersebut. Terbanding – I/Tergugat – I terus melakukan penekanan terhadap Pembanding/Penggugat dengan meminta MUSPIKA untuk memanggil dan membujuk Pembanding/Penggugat supaya menyerahkan dan mengosongkan Rumah Obyek perkara yang ditempati Pembanding/Penggugat dan Keluarganya (Dipimpin Camat Deli Tua). Terbanding – I/Tergugat – I juga meminta Muspika (Diwakili Saksi SANDI SIHOMBING/Sekretaris Camat Deli Tua. Saksi JULIADI/Kepala Desa Mekar Sari, Anggota KORAMIL dan BABINKAMTIBMAS) menyaksikan Pemasangan Pagar Besi di Beton Pagar Rumah Pembanding/Penggugat. Pemasangan Pagar Besi dilakukan **Saksi M. SYAFIR (Tukang Las)** atas suruhan Terbanding –

Halaman 36 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



I/Tergugat – I Ic. SALIM SEMBIRING. Pembanding/Penggugat tidak mampu untuk menghalangi dan hanya bisa menyaksikan perbuatan Terbanding – I/Tergugat – I tersebut. Fakta ini sesuai dengan **Keterangan Saksi SANDI SIHOMBING, Saksi JULIADI dan Saksi M. SYAFIR.**

- Bahwa Terbanding – I/Tergugat – I terus mencari cara untuk dapat menguasai dan mengusir Pembanding/Penggugat dari Rumah Obyek perkara dengan mendatangkan Preman kerumah Pembanding/Penggugat serta menyuruh Saksi M. SYAFIR memasang 1 (satu) buah Spanduk dan 1 (satu) buah Pamflet yang di Las dipagar Rumah Pembanding/Penggugat, dengan bertuliskan “ **TANAH DAN RUMAH INI MILIK M. SALIM SEMBIRING HP. 081375304807** “ dan Pamflet yang di Las bertuliskan “ **DIJUAL TANAH & RUMAH INI MILIK M. SALIM SEMBIRING NO. HP. 081375304807.** “ Sehingga Pemasangan Spanduk dan Pamflet tersebut, telah membuat Pemandangan serta Perasaan yang tidak menyenangkan bagi Pembanding/Penggugat. Oleh karena itu Pembanding/Penggugat menyuruh Abang dan Anak kandung Pembanding/Penggugat mencabut Spanduk yang dipasang Saksi M. SYAFIR orang suruhan Terbanding – I/Tergugat – I dan diletakkan didalam Rumah Obyek perkara, kemudian diserahkan kepada POLSEK DELI TUA (**Vide Bukti : P – 21**).
- Bahwa ternyata Pencopotan Spanduk tersebut telah dijadikan alasan bagi Terbanding – I/Tergugat – I membuat **Laporan di POLSEKTA DELI TUA terhadap Pembanding/Penggugat tentang Pidana menyuruh dan melakukan Pencurian sesuai Laporan Polisi No. LP/1110/K/X/2020 /SPKT/SEKTA DELTA, tanggal 08 Oktober 2020 Pelapor Atas Nama : M. SALIM SEMBIRING (Vide Bukti : T.I – 10).**
- Bahwa **Ironisnya** Spanduk yang dicabut Pembanding/Penggugat yang harganya tidak sampai Rp. 200.000, - (Dua ratus ribu rupiah), telah dijadikan Penyidik sebagai alasan melakukan Penahanan terhadap Pembanding/Penggugat, Anak Kandung serta Abang Kandung Pembanding/Penggugat dalam kasus pencurian sebagaimana dimaksud dalam pasal **363 Sub. Pasal 363 ke 4 e KUHPidana Jo. Pasal 55 KUHPidana.** Padahal Spanduk dan Pamflet tersebut diserahkan

Halaman 37 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Pembanding/Penggugat kepada Penyidik dengan Itikad Baik sebelum Terbanding – I/Tergugat – I membuat Pengaduan dan/atau **Laporan Polisi Nomor : LP/1110/X/2020/SPKT/ SEKTA.DELTA., tanggal 08 Oktober 2020 atas nama Pelapor : M. SALIM SEMBIRING (Vide Bukti : T.I – 10, Bukti : P – 11, P – 12, P – 13, P – 14, P – 15 dan Bukti : P – 16).**

- Bahwa Fakta – Fakta Hukum tersebut telah membuktikan kebenaran bahwa dalam kaitan Pinjaman Uang sebesar Rp. 200.000.000, - (Dua ratus juta rupiah) yang didalam Kwitansinya atas permintaan Terbanding – I/Tergugat – I ditulis Ganti Rugi sebidang Tanah tersebut, jelas Terbanding – I/Tergugat – I memiliki tujuan dengan Itikad yang tidak baik, dan telah memperdaya Pembanding/Penggugat dengan maksud untuk memiliki dan menguasai Rumah milik Pembanding/Penggugat.
- Bahwa perbuatan Mediasi di Kantor Camat dan pemaksaan menandatangani **AKTA Nomor : 72, tanggal 20 Pebruari 2020** tentang Pernyataan Pengosongan terhadap Obyek perkara Rumah milik Pembanding/Penggugat yang dibuat Terbanding – II/Tergugat – II (**Vide Bukti : T.I – 9 Identik dengan Bukti : P – 10**) berikut Penahanan yang dilakukan Pihak POLSEKTA DELI TUA cenderung semata – mata dilakukan untuk menekan Pembanding/Penggugat supaya menyerahkan dan mengosongkan Rumah yang masih dikuasai dan ditempati Pembanding/Penggugat bersama keluarganya, dengan tidak memperdulikan adanya Sengketa Perdata tentang Kepemilikan Rumah terkait Kasus Pidana yang dituduhkan Terbanding – I/Tergugat – I kepada Pembanding/Penggugat. Oleh karena itu Pemberian Pinjaman Uang kepada Pembanding/Penggugat dengan Permintaan dan/atau Syarat menandatangani Kwitansi berikut Akta Pengalihan yang dibuat Terbanding – II/Tergugat – II atas Permintaan Terbanding – I/Tergugat – I dengan mendalilkan alasan hanya sebagai Formalitas tersebut, terbukti tidak didasarkan atas Itikad Baik dan merupakan Perbuatan melawan Hukum. Akan tetapi Fakta – Fakta Hukum tersebut diabaikan dan tidak dipertimbangkan Judex A quo secara teliti, cermat dan Netral. Sehingga dalam menjatuhkan Putusan A quo, Judex A quo telah membuat

Halaman 38 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Pertimbangan Hukum yang Keliru dalam menilai Fakta – Fakta Hukum. Putusan Judex A quo harus dibatalkan menurut Hukum.

II. PUTUSAN JUDEX A QUO TIDAK DIDASARKAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP DAN TIDAK BERPEGANG PADA PRINSIP NETRALITAS.

- Bahwa dalam menjatuhkan Putusan A quo, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak mempertimbangkan seluruh Bukti – Bukti dan keterangan Saksi – Saksi secara lengkap, teliti, cermat dan seksama serta tidak Netral dalam mengambil Kesimpulan Pendapat yang dijadikan dasar Hukum menjatuhkan Putusan.
- Bahwa Judex A quo dalam Putusannya sama sekali tidak ada mempertimbangkan kebenaran Fakta bahwa terjadinya pembuatan **KWITANSI tertanggal 27 April 2019** yang bertuliskan Ganti Rugi atas sebidang Tanah., berikut Penandatanganan **AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019** antara **PARDONO, S. Sn dan MARDIANA, SS** dengan **M. SALIM SEMBIRING** dibuat dihadapan Terbanding – II/Tergugat – II **DANA BARUS, SH, SpN, MKn.** Notaris **Deli Serdang.,** serta **AKTA PERNYATAAN PENGOSONGAN Nomor : 72, tanggal 20 Pebruari 2020** yang dibuat Terbanding – II/Tergugat – II (**Vide Bukti : T.I – 1, T.I – 5 dan T.I – 9**) tersebut, adalah **Hasil Tipu Muslihat Terbanding – I/Tergugat – I yang telah memperdaya Pemanding/Penggugat dengan alasan “ Hanya Formalitas.”**
- Bahwa Judex A quo juga telah mengkesampingkan dan atau tidak mempertimbangkan **Bukti : P – 3, P – 4, P – 5, P – 6, P – 7, P – 8 dan Bukti : P – 26** serta **Keterangan Saksi PRIYO SADONO** yang telah membuktikan kebenaran bahwa terhadap Uang Pinjaman Pemanding/Penggugat dari Terbanding – I/Tergugat – I yang jumlahnya sebesar **Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)** tersebut, Terbanding – I/Tergugat – I telah mengakui adanya Pembayaran Angsuran Pinjaman yang dilakukan Pemanding/Penggugat kepada Terbanding – I/Tergugat – I dengan cara **Transfer** melalui **Rekening Anak Kandung Terbanding – I/Tergugat – I atas nama : ANDI KURNIAWAN SEMBIRING** sebesar **Rp. 36.000.000,- (Tiga puluh enam juta rupiah).** Sehingga Sisa Hutang

Halaman 39 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Pembanding/Penggugat kepada Terbanding – I/Tergugat – I menjadi tinggal sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah). Namun Fakta Hukum ini tidak dipertimbangkan Judex A quo secara benar dan Netral.

- Bahwa untuk mengabulkan gugatan Rekonpensi Terbanding – I dk/Tergugat – I dk/Penggugat dr Ic. SALIM SEMBIRING tersebut, dalam Pertimbangan Hukumnya Judex A quo telah membenarkan alasan gugatan Rekonpensi Terbanding – I dk/Tergugat – I dk/Penggugat dr sebagaimana tertuang pada **halaman 62 Point. 9 dan Point. 10 bersambung kehalaman 63 alenia 1 Putusan perkara A quo.**
- Bahwa Judex A quo telah membenarkan alasan Terbanding – I dk/Tergugat – I dk/Penggugat dr tersebut, yang senyatanya adalah “**Kamufase** “ yang dijadikan sebagai “**Alibi/Bukti** “ untuk mengaburkan kebenaran Fakta Hukum bahwa pembuatan **KWITANSI tertanggal 27 April 2019** yang bertuliskan Ganti Rugi atas sebidang Tanah., berikut Penandatanganan **AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019** antara **PARDONO, S. Sn dan MARDIANA, SS** dengan **M. SALIM SEMBIRING** dibuat dihadapan Terbanding – II/Tergugat – II **DANA BARUS, SH, SpN, MKn. Notaris Deli Serdang.,** serta **AKTA PERNYATAAN PENGOSONGAN Nomor : 72, tanggal 20 Pebruari 2020** yang dibuat Terbanding – II/Tergugat – II (Vide Bukti : T.I – 1, T.I – 5 dan T.I – 9) tersebut, adalah **Hasil Tipu Muslihat Terbanding – I/Tergugat – I yang telah memperdaya Pembanding/Penggugat dengan alasan “ Hanya Formalitas.”** Dibuat menjadi seolah – olah bukan Formalitas.
- Bahwa begitu juga terhadap Pembayaran Angsuran Pinjaman yang dilakukan Pembanding/Penggugat kepada Terbanding – I/Tergugat – I dengan cara **Transfer** melalui **Rekening Anak Kandung Terbanding – I/Tergugat – I** atas nama : **ANDI KURNIAWAN SEMBIRING** sebesar **Rp. 36.000.000, - (Tiga puluh enam juta rupiah)** tersebut, dibuat seolah – olah bukan Pembayaran Angsuran Hutang Pembanding/Penggugat kepada Terbanding – I/Tergugat – I. Tetapi Pembayaran Angsuran untuk diserahkan kepada **Saksi ARJUNA GINTING** yang diakui Terbanding – I dk/Tergugat – I dk/Penggugat dr

Halaman 40 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



selaku Penerima Gadai Surat Tanah Obyek perkara. Namun dalil Penggugat dr/Terbanding – I dk/Tergugat – I dk dibenarkan Judex A quo. Bahkan **Ironisnya** Judex A quo Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah membuat Pertimbangan Hukum sebagaimana tertuang dalam Putusan pada **halaman 58 alenia terakhir, bersambung kehalaman 59 alenia 1** yang berbunyi :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka menurut Pendapat Majelis Hakim sebagaimana telah dinilai dan dipertimbangkan dalam Pertimbangan Hukum tersebut diatas bahwa berdasarkan bukti keterangan Saksi dengan dibawah Sumpah dipersidangan dan Pengakuan dari Tergugat – II Kompensi sebagai alat bukti yang sempurna, maka Tergugat – I Kompensi/Penggugat – I Rekonpensi, Tergugat – II Kompensi tidak ada melakukan Perbuatan melawan Hukum, yang mana Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensilah yang melakukan Perbuatan melawan Hukum dimana tetap menempati dan menguasai Tanah Obyek Sengketa bukti P – 22 sampai dengan Bukti P – 24 berupa Surat Pernyataan dan Surat Keterangan dimana PARDONO masih menempati Obyek Tanah Sengketa bersama keluarganya, sehingga Tergugat – I Kompensi/Penggugat – I Rekonpensi mengalami kerugian yang nyata tidak bisa menikmatinya.

- Bahwa Pertimbangan Hukum Judex A quo tersebut, jelas menunjukkan sikap yang tidak Netral dalam mengadili dan menjatuhkan Putusan A quo. Sehingga telah menghasilkan Putusan yang jauh dari Nilai – Nilai Keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa.
- Bahwa sejak awal Pembanding/Penggugat tetap menguasai dan menempati Tanah Obyek perkara (**Vide Bukti : P – 22 dan P – 24**) milik Pembanding/Penggugat. Sebab **tidak benar** Pembanding/Penggugat mengalihkan dan atau melepaskan Hak Pembanding/Penggugat atas Tanah Obyek perkara kepada Terbanding – I/Tergugat – I. Kalaupun ada hubungan Hukum Pembanding/Penggugat dengan Terbanding – I/Tergugat – I hanyalah Hutang Piutang. Bukan Jual Beli. Oleh karena itu tidak ada serah terima dan/atau penyerahan Tanah Obyek perkara kepada Terbanding – I/Tergugat – I tersebut.

Halaman 41 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembuatan KWITANSI tertanggal 27 April 2019 yang bertuliskan Ganti Rugi atas sebidang Tanah., berikut Penandatanganan AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara PARDONO, S. Sn dan MARDIANA, SS dengan M. SALIM SEMBIRING dibuat dihadapan Terbanding – II/Tergugat – II DANA BARUS, SH, SpN, MKn. Notaris Deli Serdang., serta AKTA PERNYATAAN PENGOSONGAN Nomor : 72, tanggal 20 Pebruari 2020 yang dibuat Terbanding – II/Tergugat – II (Vide Bukti : T.I – 1, T.I – 5 dan T.I – 9) tersebut, adalah “ Hasil akal – akalan Terbanding – I/Tergugat – I. ” Sehingga Pembanding/Penggugat menjadi “ Korban “ dalam perkara ini.
- Bahwa kemudian dalam persidangan perkara A quo, Terbanding – I dk/Tergugat – I dk/Penggugat dr ada menampilkan Bukti berupa **Vidio yang diberi tanda Bukti : T.I – 4, T.I – 8 dan Bukti : T.I – 11.** Bukti – Bukti Terbanding – I/Tergugat – I yang berupa Vidio tersebut, **Isi Vidionya tidak ada diputar dan/atau tidak pernah diperlihatkan Majelis Hakim Judex A quo dalam persidangan,** sehingga Pembanding/Penggugat tidak mengetahui dan atau sangat meragukan kebenaran Isi dari **Bukti : T.I – 4, T.I – 8 dan Bukti : T.I – 11 yang berupa Vidio** tersebut. Akan tetapi Judex A quo telah mempertimbangkannya sebagai alasan mengabulkan gugatan Rekonpensi Terbanding – I/Tergugat – I tersebut. Sedangkan terkait berkas perkara Pidana Pengaduan Terbanding – I dk/Tergugat – I dk/Penggugat dr yang berkasnya ditolak Pihak Kejaksaan (**Vide Bukti : P – 17, P – 18, P – 19, P – 20 dan Bukti : P – 25**) Tidak dipertimbangkan dalam Putusan Judex A quo.
- Bahwa Judex A quo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam menjatuhkan Putusan A quo telah bertindak Subyektif dalam menilai Fakta Hukum yang nyata. Putusan perkara A quo dijatuhkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan **dasar Pertimbangan Hukum yang Rapuh dan tidak Obyektif serta tidak berpegang kepada Prinsip Netralitas.** Sehingga bertentangan dengan **Petunjuk Undang – Undang.** Harus dibatalkan menurut Hukum.

Halaman 42 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan – alasan Hukum tersebut diatas, Pembanding/Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, kiranya dapat menerima dan mempertimbangkan Memori Banding ini dengan Membatalkan **Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN – Lbp., tanggal 29 April 2021** tersebut, seterusnya menjatuhkan Putusan dengan **Amar/diktum** sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat ;
2. Membatalkan **Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN – Lbp., tanggal 29 April 2021** tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KOMPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap Fisik Tanah Obyek perkara AKTA PENYERAHAN PENGUASAAN ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 berikut Harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat – I dan Tergugat – II tersebut ;
3. Menyatakan Tergugat – I/Terbanding – I dan Tergugat – II/Terbanding – II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Ontsrechtmatige daad**) terhadap Penggugat/Pembanding ;
4. Menghukum Tergugat – I/Terbanding – I untuk mengembalikan kepada Penggugat AKTA PENYERAHAN PENGUASAAN ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut ;
5. Menyatakan Penggugat/Pembanding memiliki Hak Penguasaan yang Sah terhadap 1 (satu) Unit Rumah Permanen berikut Tanah Pertapakannya seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun – VII setempat dikenal dengan Jalan Benteng No. 76 Deli Tua., sebagaimana tertuang

Halaman 43 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam AKTA PENYERAHAN PENGUASAAN ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut ;

6. Menyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara PARDONO, S. Sn dan SRI MARDIANA, SS dengan M. SALIM SEMBIRING dihadapan DANA BARUS, SH, SpN, MKn. Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat – II berikut Kwitansi tertanggal 27 April 2019 tersebut ;
7. Menghukum Tergugat – I/Terbanding – I dan Tergugat – II/Terbanding – II tanggung renteng membayar **Kerugian Materil Penggugat sebesar Rp. 800.000.000, - (Delapan ratus juta rupiah) ;**
8. Menghukum Tergugat – I/Terbanding – I dan Tergugat – II/Terbanding – II tanggung renteng membayar **Kerugian Moril Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000, - (Satu milyar rupiah) ;**
9. Menghukum Tergugat – I/Terbanding – I untuk membayar ganti kerugian akibat penahanan Penggugat/Pembanding karena adanya Pengaduan Pidana dari Terbanding – I/Tergugat – I sesuai Laporan Polisi **Nomor : LP/1110/X/2020/SPKT/ SEKTA.DELTA., tanggal 08 Oktober 2020 atas nama Pelapor : M. SALIM SEMBIRING** yang besarnya sesuai pertimbangan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini ;
10. Memerintahkan Pembanding/Penggugat untuk menitipkan (**Konsinyasi**) kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Uang sebesar Rp. Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) tersebut, untuk diserahkan kepada Tergugat – I ;
11. Memerintahkan Terbanding – I/Tergugat – I supaya menerima Pembayaran Sisa Hutang Pembanding/Penggugat sebesar Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) yang nantinya akan dititipkan (**Konsinyasi**) di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut ;
12. Menghukum Terbanding – I/Tergugat – I dan Terbanding – II/Tergugat – II mengembalikan Honor Pengacara sebesar Rp. 50.000.000, - (Lima puluh juta rupiah). ;
13. Menghukum Terbanding – I/Tergugat – I dan Terbanding – II/Tergugat – II tanggung renteng membayar Uang Paksa (Dwangsoom) kepada Penggugat

Halaman 44 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/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

sebesar Rp. 5000.000, - (Lima juta rupiah) setiap harinya bilamana Tergugat – I dan Tergugat – II lalai atau dengan sengaja tidak mematuhi Isi Putusan ini ;

14. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi dari Para Terbanding/Para Tergugat (Uit voerbaar bij voorraad). ;

15. Memerintahkan Terbanding – I/Tergugat – I dan Terbanding – II/Tergugat – II agar patuh terhadap Putusan ini ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi Penggugat dr/Tergugat – I dk untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Terbanding – dk/Tergugat – I dk/Penggugat dr dan Terbanding – II/Tergugat – II dk/Turut Tergugat dr tanggung renteng membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 25 Agustus 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 27 Agustus 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 10 September 2021 dan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 September 2021;

Menimbang, bahwa dalam Risalah Kontra Memori Banding tersebut Terbanding I telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap Memori Banding dari pembanding yang pada pokoknya/ yang lengkapnya adalah sebagai berikut

I. JUDEX A QUO KELIRU MENILAI FAKTA-FAKTA HUKUM DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN.

1. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pembanding pada alenia 2 halaman 4 yang intinya menyatakan “Hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding

*I/Tergugat I adalah hutang piutang **Bukan** jual beli atas sebidang tanah*

Halaman 45 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/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)



Objek Perkara...sdt” dimana dalil Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding terkesan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang terungkap di Tingkat Pertama. Karena berdasarkan bukti surat yang telah diajukan para pihak antara Pemanding dengan Terbanding I maupun Terbanding II saling mendukung terjadinya jual beli terhadap Objek Tanah Terperkara, yaitu ;

Bukti Surat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 Tertanggal 14 Mei 2019 (vide Bukti P-9) dengan (vide Bukti T.I-5) maupun (vide Bukti T.II-1) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Terbanding II / semula Tergugat II Konvensi).

2. Bahwa diketahui berdasarkan bukti surat **(vide Bukti P-9), (vide Bukti T.I-5)** dan **(vide Bukti T.II-1)** tersebut diatas, Pemanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama istrinya bernama Ny Sri Mardiana sebagai Pihak Pertama dengan Terbanding I / Semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang ke hadapan Terbanding II / semula Tergugat II Konvensi selaku Notaris di Deli tua guna membuat akta No. 49 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi terhadap Objek Tanah Terperkara.
3. Selanjutnya Pihak Pertama yaitu Pemanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan segala surat-surat kepemilikan atas Objek Tanah Terperkara kepada Terbanding I / Semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa tanah dan bangunannya dengan luas 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun VII, Desa Mekar Sari, Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara.
4. Bahwa berdasarkan bukti surat **(vide Bukti P-9), (vide Bukti T.I-5)** dan **(vide Bukti T.II-1)** tersebut **TELAH MEMBUKTIKAN KEBENARANNYA TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERPERKARA DARI PEMANDING KEPADA TERBANDING I.** sehingga peralihan hak atas Objek Tanah Terperkara berdasarkan Surat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 Tertanggal 14 Mei 2019 **(vide**

Halaman 46 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Bukti P-9) dengan (**vide Bukti T.I-5)** maupun (**vide Bukti T.II-1)** adalah **SAH MENURUT HUKUM**. sebagaimana dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972** yang secara tegas menjelaskan :

“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

Dikuatkan dengan **Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979** yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

Maka berdasarkan penjelasan dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979** tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang antara Penggugat dengan Tergugat tentang **peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum**.

5. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pembanding pada alenia 3 halaman 4 s/d alenia 1 halaman 5 yang intinya menyatakan *“Terbanding I memberikan pinjaman kepada Pembanding dengan jumlah Rp 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dan menyuruh Pembanding menandatangani Kwitansi tertanggal 27 April 2019 sebagai formalitas”* dimana dalil **Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding terkesan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang terungkap di Tingkat Pertama terkesan Pembanding dalam Memori Bandingnya telah Berbohong**, dikarenakan *bagaimana kwitansi tertanggal 27 April 2019 sebagai formalitas dalam peralihan hak atas Objek Tanah Terperkara?*
 - Pertama, Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan Tingkat Pertama, Pembanding bersama istrinya yang bernama Ny Sri Mardiana telah menerima uang senilai Rp 200.000.000.,- (dua ratus juta rupiah) dari Terbanding I terhadap **ganti rugi atas**

Halaman 47 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



sebidang tanah dengan luas \pm 222,52 M2 yang terletak di Dusun VII Desa Mekarsari Kec, Deli Tua berikut rumah tinggal yang berdiri di atasnya sebagaimana dalam Kwitansi tertanggal 27 April 2019 (*vide bukti T.I-1*).

- Kedua, Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan Tingkat Pertama. setelah Pembanding menerima uang tersebut, Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama istrinya bernama Ny Sri Mardiana sebagai Pihak Pertama dengan Terbanding I / Semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang dihadapan Terbanding II / semula Tergugat II Konvensi selaku Notaris di Deli tua guna membuat akta No. 49 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi terhadap Objek Tanah Terperkara (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*).

Maka berdasarkan penjelasan tersebut diatas, telah membantah dalil-dalil Memori Banding dari Pembanding terkait Kwitansi senilai Rp 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) (*vide Bukti T.I-1*) **BUKAN TERKAIT HUTANG PIHUTANG MELAINKAN GANTI RUGI ATAS SEBIDANG TANAH DENGAN LUAS \pm 222,52 M2 YANG TERLETAK DI DUSUN VII DESA MEKARSARI KEC, DELI TUA BERIKUT RUMAH TINGGAL YANG BERDIRI DIATASNYA.**

6. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pembanding pada alenia 2 halaman 5 yang intinya menyatakan "Penandatanganan akta No. 49 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi tertanggal 14 Mei 2019 sebagai formalitas saja" dimana dalil Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding terkesan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang terungkap di Tingkat Pertama terkesan Pembanding dalam Memori Bandingnya telah Berbohong. Dikarenakan perbuatan dari Pembanding dan Terbanding I yang membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang dengan nominal uang Rp. 58.000.000.- (lima puluh delapan juta rupiah) (*vide Bukti P-9*),

Halaman 48 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



(vide Bukti T.I-5) dan (vide Bukti T.II-1) adalah KESEPATAN BERSAMA DIANTARA PEMBANDING DENGAN TERBANDING I. SEHINGGA PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TANAH TERPERKARA TERSEBUT TELAH SAH MENURUT HUKUM Sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni ;

V. PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

k. BAHASA YANG SEMPURNA DAN TERTULIS

- l. Bahasa yang sempurna secara lisan
- m. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- n. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- o. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

VI. CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.-

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

VII. SUATU HAL TERTENTU.-

Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- **MEMBERIKAN SESUATU.**
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

VIII. SUATU SEBAB YANG HALAL.-

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.-



7. Bahwa dengan ini, Pembanding pada tahun 2019 telah mengalihkan hak atas Objek perkara kepada Terbanding I berdasarkan Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 (*Vide Bukti T.I-1*) yang ditandatangani oleh Pembanding beserta istri sahnya dan jual beli atas objek perkara tersebut telah ditingkatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*). Maka peralihan hak atas Objek perkara atas tanah dan bangunan milik Pembanding kepada Terbanding I telah SAH MENURUT HUKUM sebagaimana tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana yang telah dijelaskan pada point diatas.-
8. Bahwa dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*) antara Pembanding dengan Terbanding I telah membuktikan **PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TERPERKARA TELAH SAH MENURUT HUKUM** sebagaimana dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972** yang secara tegas menjelaskan :
“*Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna*”.
Dikuatkan dengan **Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979** yang menjelaskan dengan tegas ;
“*Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali*”.
Maka berdasarkan penjelasan dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 danurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979** tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan

Halaman 50 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*) antara Pemanding dengan Terbanding I tentang **PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TERPERKARA TELAH SAH MENURUT HUKUM.**

9. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pemanding pada alenia 3 halaman 5 yang intinya menyatakan “uang pinjaman pemanding dari Terbanding I sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut, Terbanding I telah mengakui dalam Jawabannya” dimana dalil Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding terkesan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang terungkap di Tingkat Pertama terkesan Pemanding dalam Memori Bandingnya telah memutar balikkan fakta (berbohong). Diketahui berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan Tingkat Pertama dan telah dijelaskan pada Jawaban Terbanding I angka 9 s/d angka 11 halaman 4 pada Tingkat Pertama, yaitu ;

9.1. Bahwa Terbanding I adalah sebagai pemilik atas tanah terperkara berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*).

9.2. Bahwa Pemanding berjanji kepada Terbanding I terhadap Objek Tanah Terperkara yang telah dibeli oleh Terbanding I dengan memberikan Pemanding akan melakukan pengosongan Objek Tanah Terperka sesuai dengan Akta Pernyataan Pengosongan yang dibuat oleh Pemanding dengan No. 72 tanggal 20 Februari 2020 melalui Terbanding II selaku Notaris di Deli Serdang (*vide Bukti P-10*), (*vide Bukti T.I-9*) dan (*Vide Bukti T.II-2*).

9.3. Bahwa Terbanding I akan menjual kembali Objek Tanah Terperkara Kepada Pemanding disebabkan Terbanding I mengalami sakit dan memerlukan biaya untuk berobat, namun Pemanding tidak sanggup untuk membayar secara tunai.

Halaman 51 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



9.4. Bahwa Pembanding yang tamatan Sarjana telah menipu Terbanding I yang tamatan SMP (Sekolah Menengah Pertama) dengan menyarankan Terbanding I bersama anaknya yang bernama Andi Sembiring yang tamatan SMA (Sekolah Menengah Atas) untuk digadaikan saja kepada pihak lain dan Pembanding akan membayarnya dengan catatan Objek Tanah Terperkara akan beralih lagi ke Pembanding. Namun Pembanding telah mengingkari janjinya sehingga Terbanding I terlilit hutang kepada pihak lain. dimana **Jawaban dari Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada angka 9 s/d angka 11 halaman 4 telah dikuatkan dengan KETERANGAN SAKSI DARI ARJUNA GINTING.**

9.5. Selanjutnya, sebagaimana penjelasan pada No. 9.4 diatas. Terbanding I / Semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Reknvensi telah ketipu oleh perbuatan dari Pardono.S.Sn (ic. Pembanding / Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), dimana kerugian Terbanding I sebagai berikut ;

- Terbanding I telah menyerahkan sejumlah uang kepada Pembanding dengan jumlah Rp 200.000.000.- untuk pembayaran ganti rugi atas tanah yang sekarang menjadi Objek Sengketa.
- Terbanding I telah dijanjikan oleh Pembanding akan dilakukannya Pengosongan Rumah berdasarkan Akta No. 72 tentang Pernyataan Pengosongan (**vide Bukti P-10**), (**vide Bukti T.I-9**) dan (**vide Bukti T.II-2**)
- Pembanding telah menipu keluarga Terbanding I dengan menjanjikan akan membeli Objek Tanah Terperkara Kembali dengan menggadaikan Objek Tanah Terparkara dengan nama anak Terbanding An. Andi Sembiring **tanpa ada perjanjian yang tertulis**, Namun Pembanding ingkar janji yang membuat Terbanding I terlilit hutang kepada Saksi Arjuna Ginting. Atas perbuatan dari Pembanding tersebut, Terbanding I telah mengalami kerugian. **Apalagi proses pembuktian Terbanding I untuk menuntut Pembanding terkait perkara**

Halaman 52 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Rumah yang telah dibeli oleh Terbanding I akan dibeli kembali oleh Pembanding dengan cara digadaikan kepada pihak Arjuna Ginting sangatlah sulit dibuktikan.

9.6. Dimana Saksi ke-3 An Arjuna Ginting (*halaman 44 s/d halaman 45 dalam putusan Pengadilan Negeri Lubukpakam dengan Reg. No. 270/Pdt.G/2020/Pn.Lbp yang putus tanggal 29 April 2020*) menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi tahu dan mengerti masalah tanah yang terletak di Dusun VII Desa Mekar Sari Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang.
- Bahwa M. Salim Sembiring (ic Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) ada meminjam uang kepada Saksi untuk berobat.
- Bahwa M. Salim Sembiring (ic Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) bersama anaknya yang bernama Andi Sembiring meminjam dengan nilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan bunga 5 % setiap bulannya.
- Bahwa M. Salim Sembiring (ic Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) memberikan jaminan kepada Saksi berupa Surat atas tanah dari Notaris dan Kwitansi Pembelian tanah terhadap Pelepasan hak atas tanah yang berada di Dusun VII Desa Mekar Sari Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang.

9.7. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 9.1 s/d angka 9.6 tersebut diatas, **telah memperlihatkan KELICIKAN, TIPU MUSLIHATNYA** dari Pembanding yang tamatan sarjana dengan memanfaatkan ketidaktauan Terbanding I yang tamatan SMP (Sekolah Menengah Pertama) terhadap Hukum jual beli rumah berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia. Sehingga Terbanding I telah banyak mengalami kerugian terhadap perilaku dari Pembanding tersebut. **bahwa atas peristiwa hukum yang dialami oleh Terbanding I tersebut dan telah di Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama. Maka**

Halaman 53 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Putusan Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

10. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pembanding pada alenia 4 halaman 5 yang intinya menyatakan "Terbanding I berniat untuk mengambil dan menguasai Objek perkara dengan menyuruh Terbanding II membuat dan mempersiapkan AKTA PENGOSONGAN Objek perkara Rumah milik pembanding pada tanggal 20 Februari 2020..dst". **dimana dalil Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding terkesan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang terungkap di Tingkat Pertama terkesan Pembanding dalam Memori Bandingnya telah memutar balikkan fakta (berbohong). Karena Pembandinglah yang membuat pernyataan Akta Pernyataan Pengosongan No. 72 tanggal 20 Februari 2020 dihadapan Terbanding II (vide Bukti P-10),** dibuktikan sebagai berikut ;

- Bahwa Pardono. S.Sn (ic.Pembanding) sebagai pihak pertama bersama istrinya datang dihadapan Dana Barus selaku Notaris (ic. Terbanding II) yang membuat pernyataan kepada M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I), guna menyakinkan M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I) akan menempati Objek Tanah Terperkara setelah dibelinya.

Maka berdasarkan pembuktian yang terungkap dipersidangan Tingkat Pertama, Akta Pernyataan Pengosongan No. 72 tanggal 20 Februari 2020 dihadapan Terbanding II (**vide Bukti P-10**), (**vide bukti T.I-9**) dan (**vide bukti T.II-2**) tersebut, **PEMBANDING TELAH MENGAKUI DAN BENARKAN MELAKUKAN TANDATANGAN TERHADAP PENGOSONGAN OBJEK TANAH TERPERKARA (vide Bukti P-10), (vide bukti T.I-9) dan (vide bukti T.II-2) DIHADAPAN TERBANDING II DAN PEMBANDING TIDAK ADA MELAKUKAN PROTES ATAU KEBERATAN.** Sehingga Pengakuan dari Pembanding / Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai **BUKTI YANG AUTENTIK DAN BUKTI YANG SEMPURNA** sebagaimana dalam Putusan MARI No. 858 K/Sip/1971 tertanggal 27 Oktober 1971 dan Putusan MARI No.497 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 dan

Halaman 54 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Putusan MARI No. .496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971.
Oleh karena itu, Putusan Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dan benar. Sehingga Putusan Judex Factie Tingkat Pertama dapat dipertahankan di Tingkat Banding.

11. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pembanding pada alenia 5 halaman 5 s/d halaman 6 yang intinya menyatakan "*Saksi Rahmat Hidayat menerangkan pada tanggal 20 Februari 2020 Terbanding I ada datang kerumah pembanding pada pukul 17.00 WIB dan terjadi kecekcokan mengenai hutang yang belum dilunasi Pembanding*".

Dimana dalil dari Pembanding tersebut BUKAN MERUPAKAN OBJEK YANG MENJADI TERPERKARA. Sehingga Pembanding terkesan memutar balekkan fakta yang sesungguhnya. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada angka 9 dan angka 10 diatas. Dimana diketahui **Saksi –saksi dari Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi An. Rahmat Hidayat maupun Priyono Sadono TIDAK BISA MENERANGKAN HUTANG YANG MANA DAN KEPADA SIAPA HUTANGNYA.**

Selanjutnya, bahwa diketahui selama proses persidangan pada Tingkat Pertama, Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **SAMA SEKALI TIDAK ADA MEMBUKTIKAN PERJANJIAN HUTANG YANG DIDALILKAN DALAM GUGATANNYA, MELAINKAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI DENGAN NO. 49 TERTANGGAL 14 MEI 2019 DIHADAPAN TERBANDING II SELAKU NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH DAN PPAK DI KABUPATEN DELI SERDANG (vide Bukti P-9), (vide Bukti T.I-5) dan (vide Bukti T.II-1) yang dibuktikan oleh Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.** Sehingga dalil Jawaban dan Rekonvensi dari Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dikuatkan berdasarkan pertimbangan Judex Factie pada Tingkat Pertama. Oleh karena itu, sangatlah pantas dan layak Putusan Judex Factie Tingkat Pertama dikuatkan oleh Tingkat Banding.

Halaman 55 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



12. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pemanding pada alenia 1 dan alenia 2 halaman 6 yang intinya menyatakan "Terbanding I meminta MUSPIKA untuk memanggil dan membujuk Pemanding supaya menyerahkan dan mengosongkan rumah Objek Perkara" dimana dalil Pemanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sangatlah mengada-ada, terkesan memutar balikkan fakta yang sesungguhnya. Dibuktikan dengan Keterangan Saksi-saksi dari Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi yang diajukan didalam persidangan Tingkat Pertama An. Juliadi (selaku Kepala Desa Mekar Sari) pada (**vide Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No 270 halaman 43 s/d halaman 44**) menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi Juliadi bekerja sebagai Kepala Desa Mekar Sari.
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tanah yang terletak di Dusun VII Desa Mekar sari Kecamatan Deli Tua Kab. Deli Serdang.
- Bahwa Saksi pernah melaksanakan Mediasi di Camat Deli Tua.
- Bahwa Saksi mengikuti Mediasi sebanyak 2 (dua) kali pada tanggal 10 November 2020 dan tanggal 6 November 2020.
- Bahwa Mediasi yang dilaksanakan tidak menemui titik temu.
- Bahwa mediasi dilaksanakan dalam rangka atas permohonan M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I) untuk membicarakan tanah yang berada di Jl. Benteng milik M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I) yang ditempati oleh Pardono (ic. Pemanding)
- Bahwa menurut M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I) tanah yang ditempati Pardono (ic. Pemanding) sudah dibeli dihadapan Notaris dengan cara ganti rugi dan pada saat itu diperlihatkan jual beli kepada saksi.

Dimana Saksi dari An. Juliadi (selaku Kepala Desa Mekar Sari) dikuatkan dengan Saksi An. Muhammad Syafii (selaku Staf Kantor Camat Deli tua) pada (**vide Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No 270 halaman 44**) yang menerangkan sebagai berikut;

Halaman 56 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tanah yang terletak di Dusun VII Desa Mekar sari Kecamatan Deli Tua Kab. Deli Serdang.
- Bahwa menurut **M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I) tanah yang ditempati Pardono (ic. Pemanding) sudah dibeli dihadapan Notaris dengan cara ganti rugi dan pada saat itu diperlihatkan jual beli kepada saksi.**
- Bahwa Pemasangan Pagar rumah yang dibeli oleh M. Salim Sembiring (Ic. Terbanding I) sudah permisi dengan Pardono (ic.Pemanding) dan Pardono (ic.Pemanding) tidak ada keberatan.
- Bahwa Saksi juga menerangkan dipagar tersebut juga dipasang plank dan spanduk dengan tulisan tanah ini dijual milik M.Salim Sembiring (ic. Terbanding I).

Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang telah dihadirkan oleh Terbanding Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi atas nama Juliadi (selaku Kepala Desa Mekar Sari) maupun Muhammad Syafii (selaku Staf Kantor Camat Deli tua) yang telah dijelaskan diatas, **TELAH MEMBANTAH SELURUH DALIL-DALIL DALAM MEMORI BANDING DARI PEMBANDING TERSEBUT.** Sebab **TIDAK ADA MUSPIKA UNTUK MEMBUJUK PEMBANDING GUNA MENYERAHKAN DAN MELAKUKAN PENGOSONGAN TERHADAP OBJEK TANAH TERPERKARA,** melainkan **MUSPIKA hanya memediasi antara pihak Pemanding maupun Terbanding I yang bersengketa.** Oleh karena itu, telah jelas dan terang, Dalil Memori Banding dari Pemanding tersebut telah **BERBOHONG DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTANYA.** Maka sangatlah pantas dan layak Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding untuk dikesampingkan atau ditolak di Tingkat Banding.

13. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pemanding pada alenia 3 dan alenia 3 halaman 6 s/d halaman 7 yang intinya menyatakan "*Laporan di Polsekta Deli Tua terhadap Pemanding tentang Pidana Menyuruh dan Melakukan Pencurian sesuai dengan Laporan Polisi dengan No. LP/1110/K/X/2020/SKPT/SEKTA*

Halaman 57 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



DELTA tertanggal 8 Oktober 2020 Pelapor An. M.Salim Sembiring” dimana dalil Memori Banding dari Pemanding ini telah membuktikan kesalahan atas perbuatan dari Pemanding yang dengan sengaja dan tanpa hak melakukan pengrusakan dan menghilangkan tanda kepemilikan milik Terbanding I. Sehingga berdasarkan fakta-fakta yang telah terungkap di Kepolisian yaitu Polsek Deli Tua. Pemanding telah mengakui perbuatannya yang telah melakukan Pengrusakan dan pencurian pamphlet rumah, sehingga **PERBUATAN DARI PEMBANDING TERSEBUT TELAH TERBUKTI SECARA SAH MENURUT HUKUM MELAKUKAN PERBUATAN PASAL 363 SUB PASAL 363 KE 4 E KUHPIDANA JO. 55 KUHPIDANA** dan diketahui **PEMBANDING TELAH DITAHAN SELAMA 21 (DUA PULUH SATU) HARI OLEH PIHAK KEPOLISIAN NAMUN AKHIRNYA DIKARENAKAN PEMBANDING MEMILIKI KEKUATAN UANG MAUPUN DEKING (PEMBEKCAP) DIBEBASKAN DAN PEMBANDING MENGAJUKAN GUGATAN A QUO INI UNTUK DAPAT MENUNDA PIDANANYA.**

Bahwa atas perbuatan Pemanding tersebut, terkesan Pemanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi memiliki kebal hukum, sehingga sesuka hatinya dapat ditangguhkan Pemanding untuk dapat keluar dari jeratan hukum pidana dan untuk menghilangkan perbuatan pidananya, Pemanding mengajukan Gugatan Aquo. Oleh karena itu, Terbanding I masih berkeyakinan Majelis Hakim yang mengadili Perkara A quo ini memiliki hati nurani untuk membela yang benar. Maka sangatlah pantas dan layak Majelis Hakim Tingkat Tinggi menguatkan Putusan Judex Factie Tingkat Pertama di Tingkat Banding.

14. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pemanding pada alenia 1 halaman 7 yang intinya menyatakan “Pinjaman uang sebesar Rp 200.000.000- didalam kwitansinya atas permintaan dari Terbanding I ditulis ganti rugi sebidang tanah tersebut memiliki tujuan dengan itikad yang tidak baik” merupakan dalil yang mengada-ada dan Pemanding terkesan telah memutar membalikkan fakta yang sesungguhnya. Dikarenakan sebagaimana yang telah dijelaskan pada angka 1 s/d angka 9 tersebut diatas, telah

Halaman 58 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



telah dan jelas. Sehingga tidak perlu mengulanginya kembali secara keseluruhannya, dimana Terbanding I intinya telah menerangkan sebagai berikut ;

- Pertama, Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersiapkan Tingkat Pertama, Pembanding bersama istrinya yang bernama Ny Sri Mardiana telah menerima uang senilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Terbanding I terhadap **ganti rugi atas sebidang tanah dengan luas ± 222,52 M2 yang terletak di Dusun VII Desa Mekarsari Kec, Deli Tua berikut rumah tinggal yang berdiri di atasnya** sebagaimana dalam Kwitansi tertanggal 27 April 2019 (*vide bukti T.I-1*).
- Kedua, Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan Tingkat Pertama. setelah Pembanding menerima uang tersebut, Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama istrinya bernama Ny Sri Mardiana sebagai Pihak Pertama dengan Terbanding I / Semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang dihadapan Terbanding II / semula Tergugat II Konvensi selaku Notaris di Deli tua guna membuat akta No. 49 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi terhadap Objek Tanah Terperkara (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*).

Maka berdasarkan penjelasan tersebut diatas, telah membantah dalil-dalil Memori Banding dari Pembanding terkait Kwitansi senilai Rp 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) (*vide Bukti T.I-1*) **BUKAN TERKAIT HUTANG PIHUTANG MELAINKAN GANTI RUGI ATAS SEBIDANG TANAH DENGAN LUAS ± 222,52 M2 YANG TERLETAK DI DUSUN VII DESA MEKARSARI KEC, DELI TUA BERIKUT RUMAH TINGGAL YANG BERDIRI DIATASNYA.**

15. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil pada Memori Banding dari Pembanding pada alenia 2 halaman 7 yang intinya menyatakan "*Mediasi di Kantor Camat dan Pemaksaan menandatangani Akta No. 72, tanggal 20 Februari 20 tentang pernyataan Pengosongan terhadap Objek perkara Rumah Milik Pembanding yang dibuat Terbanding II (vide bukti T.I-9 Identik dengan Bukti P-10)*" **dimana dalil tersebut sangatlah**

Halaman 59 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



mengada-ada dan Pembanding terkesan telah memutar membalikkan fakta yang sesungguhnya. Dikarenakan berdasarkan keterangan Saksi An. Juliadi (selaku Kepala Desa Mekar Sari) (*vide Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No 270 halaman 43 s/d halaman 44*) menerangkan

"Bahwa Saksi mengikuti Mediasi sebanyak 2 (dua) kali pada tanggal 10 November 2020 dan tanggal 6 November 2020"

Bahwa Pembanding telah **BERBOHONG DAN DALIL MEMORI BANDINGNYA TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG SEBENARNYA**. Dikarenakan di Kantor Camat Deli Tua **SAMA SEKALI TIDAK ADA MEMAKSA PARDONO (lc.PEMBANDING) UNTUK MELAKUKAN TANDATANGAN TERHADAP** Akta Pernyataan Pengosongan No. 72 tanggal 20 Februari 2020 dihadapan Terbanding II (*vide Bukti P-10*), (*vide bukti T.I-9*) dan (*vide bukti T.II-2*) tersebut, disebabkan penandatanganan terhadap Akta Pernyataan Pengosongan No. 72 tanggal 20 Februari 2020 dihadapan Terbanding II (*vide Bukti P-10*), (*vide bukti T.I-9*) dan (*vide bukti T.II-2*) telah terjadi terlebih dahulu sebelum terjadinya mediasi di Kantor Camat Deli Tua pada tanggal 10 November 2020 dan tanggal 6 November 2020. Oleh Karena itu, dalil Memori Banding dari Pembanding tersebut telah terbantahkan dengan sendirinya berdasarkan bukti-bukti yang ada dalam Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama. Sehingga sangatlah pantas dan layak Putusan Judex Factie Tingkat Pertama dapat dipertahankan pada Tingkat Banding.

II. PUTUSAN JUDEX A QUO TIDAK DIDASARKAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP DAN TIDAK BERPEGANG PADA PRINSIP NERALITAS.

1. Bahwa Putusan Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukum yang didasarkan bukti-bukti surat yang telah diperlihatkan didalam persidangan maupun bukti pada keterangan saksi-saksi yang diperiksa. Sehingga Putusan Judex Factie Tingkat Pertama telah cermat, dan meneliti secara seksama berdasarkan bukti-buktinya untuk dapat mengambil dalam Pertimbangan hukumnya.

Halaman 60 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



2. Bahwa Terbanding I menolak dengan jelas dan terang Memori Banding dari Pembanding pada alenia 2 halaman 7 s/d halaman 8 yang intinya menerangkan "Kwitansi tanggal 27 April 2019, Akta No. 49 tanggal 14 Mei 2019 dan Akta No. 72 tanggal 20 Februari 2020 dihadapan Terbanding II adalah hasil tipu muslihat Terbanding I yang telah memperdaya Pembanding dengan alasan hanya formalitas" **dimana dalil Memori Banding dari Pembanding tersebut hanyalah mengada-ada dan Pembanding terkesan telah memutar membalikkan fakta yang sesungguhnya.** Dikarenakan berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan Tingkat Pertama, Pembanding bersama istrinya yang bernama Ny Sri Mardiana telah menerima uang senilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Terbanding I terhadap **ganti rugi atas sebidang tanah dengan luas \pm 222,52 M2 yang terletak di Dusun VII Desa Mekarsari Kec, Deli Tua berikut rumah tinggal yang berdiri di atasnya** sebagaimana dalam Kwitansi tertanggal 27 April 2019 (*vide bukti T.I-1*). Selanjutnya, untuk melengkapi administrasi tentang peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah dengan No. 24 tentang Pendaftaran Tanah, maka dibuatkanlah akta No. 49 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi terhadap Objek Tanah Terperkara (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*) yang dimana Pembanding yang didampingi oleh Istrinya bersama Terbanding I datang menghadap ke Terbanding II selaku Notaris di Deli Tua. Maka berdasarkan penjelasan tersebut, telah membantah dalil-dalil Memori Banding dari Pembanding terkait Kwitansi senilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (*vide Bukti T.I-1*) **BUKAN TERKAIT HUTANG PIHUTANG MELAINKAN GANTI RUGI ATAS SEBIDANG TANAH DENGAN LUAS \pm 222,52 M2 YANG TERLETAK DI DUSUN VII DESA MEKARSARI KEC, DELI TUA BERIKUT RUMAH TINGGAL YANG BERDIRI DIATASNYA.**
3. Selanjutnya, bahwa perbuatan dari **Pembanding dan Terbanding I yang membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang dengan nominal uang Rp. 58.000.000,-**

Halaman 61 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



(lima puluh delapan juta rupiah) (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*) adalah KESEPATAN BERSAMA DIANTARA PEMBANDING DENGAN TERBANDING I. SEHINGGA PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TANAH TERPERKARA TERSEBUT TELAH SAH MENURUT HUKUM Sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni;

IX. PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

p. BAHASA YANG SEMPURNA DAN TERTULIS

- q. Bahasa yang sempurna secara lisan
- r. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- s. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- t. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

X. CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.-

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah **kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum**, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

XI. SUATU HAL TERTENTU.-

Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. **Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian**, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- **MEMBERIKAN SESUATU.**
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

XII. SUATU SEBAB YANG HALAL.-

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.-



4. Bahwa dengan ini, **Pembanding** pada tahun 2019 telah mengalihkan hak atas **Objek** perkara kepada **Terbanding I** berdasarkan Kwitansi pembayaran atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 April 2019 (*Vide Bukti T.I-1*) yang ditandatangani oleh **Pembanding** beserta istri sahnya dan jual beli atas objek perkara tersebut telah ditingkatkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan **Terbanding II** selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*). Maka peralihan hak atas **Objek** perkara atas tanah dan bangunan milik **Pembanding** kepada **Terbanding I** telah **SAH MENURUT HUKUM** sebagaimana tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana yang telah dijelaskan pada point diatas.-
5. Bahwa dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan **Terbanding II** selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*) antara **Pembanding** dengan **Terbanding I** telah membuktikan **PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TERPERKARA TELAH SAH MENURUT HUKUM** sebagaimana dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972** yang secara tegas menjelaskan :
"Suatu **akte perjanjian jual beli** yang dilaksanakan **dihadapan seorang pejabat akte tanah** menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 **dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna**".
Dikuatkan dengan **Yurisprudensi** dengan No. 992 K/Sip/1979 yang menjelaskan dengan tegas ;
"Semenjak **akte jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali**".
Maka berdasarkan penjelasan dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 danurisprudensi** dengan No. 992 K/Sip/1979 tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan **Terbanding II** selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan



Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (*vide Bukti P-9*), (*vide Bukti T.I-5*) dan (*vide Bukti T.II-1*) antara Pembanding dengan Terbanding I tentang **PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TERPERKARA TELAH SAH MENURUT HUKUM.**

6. Bahwa oleh karena Terbanding I memperoleh tanah dan bangunan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku maka sebagai Pembeli yang beritikad baik Terbanding I seharusnya patut dilindungi Undang – Undang (vide: Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 : (“Pembeli telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”)
7. Bahwa diketahui Pembandinglah yang membuat pernyataan Akta Pernyataan Pengosongan No. 72 tanggal 20 Februari 2020 dihadapan Terbanding II (*vide Bukti P-10*), dibuktikan sebagai berikut ;
 - Bahwa Pardono. S.Sn (ic.Pembanding) sebagai pihak pertama bersama istrinya datang dihadapan Dana Barus selaku Notaris (ic. Terbanding II) yang membuat pernyataan kepada M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I), guna menyakinkan M. Salim Sembiring (ic. Terbanding I) akan menempati Objek Tanah Terperkara setelah dibelinya.

Maka berdasarkan pembuktian yang terungkap dipersidangan Tingkat Pertama, Akta Pernyataan Pengosongan No. 72 tanggal 20 Februari 2020 dihadapan Terbanding II (*vide Bukti P-10*), (*vide bukti T.I-9*) dan (*vide bukti T.II-2*) tersebut, **PEMBANDING TELAH MENGAKUI DAN BENARKAN MELAKUKAN TANDATANGAN TERHADAP PENGOSONGAN OBJEK TANAH TERPERKARA (*vide Bukti P-10*), (*vide bukti T.I-9*) dan (*vide bukti T.II-2*) DIHADAPAN TERBANDING II DAN PEMBANDING TIDAK ADA MELAKUKAN PROTES ATAU KEBERATAN.** Sehingga Pengakuan dari Pembanding / Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai **BUKTI YANG AUTENTIK DAN BUKTI YANG SEMPURNA** sebagaimana dalam Putusan MARI No. 858 K/Sip/1971 tertanggal 27 Oktober 1971 dan Putusan MARI No.497 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 dan Putusan MARI No. .496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971.

Halaman 64 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Oleh karena itu, Putusan Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dan benar. Sehingga Putusan Judex Factie Tingkat Pertama dapat dipertahankan di Tingkat Banding.

8. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil Memori Banding dari Pembanding pada alenia 1 s/d alenia 4 halaman 8 s/d halaman 9, alenia 1 s/d alenia 3 halaman 9 **hanya pengulangan saja dalam Memori Bandingnya. Apa yang telah dibantah oleh Terbanding I terus dibahas ulang oleh Pembanding. Sehingga Memori Banding dari Pembanding tersebut tidak ada hal yang baru dan telah dibantah atau dipertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat Pertama. Maka sangatlah pantas dan layak dalil Memori Banding dari Pembanding yang telah dibahas atau dibantah oleh Terbanding I haruslah dikesampingkan atau ditolak seluruhnya.**
9. Bahwa terbanding I menolak dengan tegas dalil Memori Banding dari Pembanding pada alenia 1 halaman 10 yang intinya menerangkan *"Terbanding I ada menampilkan Bukti video yang diberi tanda Bukti T.I-4, T.I-8 dan Bukti T.1-11 tidak pernah diperlihatkan kepada Majelis Hakim Judex Factie"* **merupakan dalil yang sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang sesungguhnya.** Sebab Terbanding I melalui Kuasa Hukumnya telah menunjukkan bukti tersebut melalui Vidio HandPhone akan tetapi untuk dapat dilihat seluruh kepada pihak maka disarankan melalui Leptop. Namun dikarenakan ada kendala terkait leptop tidak bisa memutar video. Judex Factie pada Tingkat Pertama telah menilai isi dari bukti video tersebut. Dimana di Tingkat Banding dapat juga melihat bukti-bukti video (vide Bukti *T.I-4, T.I-8 dan Bukti T.1-11*) untuk dapat menilai kembali kebenaran yang sesungguhnya dalam perkara A quo ini dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menguatkan Putusan Judex Factie Tingkat Pertama pada Tingkat Banding.
10. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil-dalil Memori Banding dari Pembanding pada alenia 2 halaman 10 yang intinya menerangkan *"Dasar Pertimbangan Hukum yang rapuh dan tidak Obyektif serta tidak berpegang kepada prinsip netralitas. Sehingga bertentangan dengan petunjuk undang-undang"* **merupakan dalil yang sangat mengada-ada**

Halaman 65 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang telah terungkap diperidangan pada Tingkat Pertama. Karena Judex Factie Tingkat Pertama berdasarkan Pertimbangan Hukumnya pada Perkara 270/Pdt.G/2020/PN-Lbp telah membahas 3 (tiga) aspek hukum, yaitu

10.1. Apakah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding) dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I) telah terjadi perjanjian hutang piutang atau telah terjadi perjanjian jual beli atas tanah terhadap Objek Sengketa?

- **Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada alenia 1 dan alenia 2 halaman 53, alenia 2 halaman 54 intinya menerangkan sebagai berikut ;**

- 1) Bukti T.I-1 (kwitansi) tertanggal 27 April telah ditandatangani oleh Pardono (ic. Pembanding) bersama istrinya beserta menerima uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari M. Salim Sembiring (ic. Terbanding) untuk pembayaran ganti rugi sebidang tanah seluas 222,52 M2 di Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun VII berikut rumah tinggal yang berdiri di atasnya.
- 2) Bukti T.I-7 (PBB) pada tahun 2020 sudah beralih kepada An. M. Salim Sembiring (ic. Terbanding).
- 3) Bukti P-9, Bukti T.I-5 dan Bukti T.II-1 (Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tanggal 14 Mei 2019) antara Pardono (ic. Pembanding) bersama istrinya An. Sri Mardiana dengan M. Salim Sembiring (ic. Terbanding) yang dibuat dihadapan Dana Barus selaku Notaris (ic. Terbanding II).
- 4) Bukti P-10, Bukti T.I-9 dan Bukti T.II-2 (Akta Pernyataan Pengosongan No. 72 tanggal 20 Februari 2020) dimana Pardono (ic. Pembanding) bersama istrinya An. Sri Mardiana membuat pernyataan pengosongan terhadap Objek Sengketa kepada M. Salim Sembiring (ic.

Halaman 66 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Terbanding) yang dibuat dihadapan Dana Barus selaku Notaris (*ic. Terbanding II*).

Bahwa *Pertimbangan Judex Factie* pada Tingkat Pertama tersebut terkait tentang *Jual Beli* atas tanah terhadap Objek Sengketa yang dilakukan oleh *Pardono (ic. Pembanding)* bersama istrinya *An. Sri Mardiana* kepada *M. Salim Sembiring (ic. Terbanding)* yang dibuat dihadapan Dana Barus selaku Notaris (*ic. Terbanding II*) adalah **SAH MENURUT HUKUM MENURUT HUKUM YANG BERLAKU.**

10.2. Apakah peralihan hak atas tanah Objek Sengketa berupa akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan *Tergugat II Konvensi (sekarang Terbanding II)* antara *Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding)* dengan *Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Sekarang Terbanding I)* adalah sah menurut hukum?

- **Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada alenia 4 halaman 54 s/d halaman 55 dan alenia 1 halaman 56, intinya menerangkan sebagai berikut ;**

1) **Bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (vide Bukti P-9), (vide Bukti T.I-5) dan (vide Bukti T.II-1) terhadap Objek Tanah Terperkara adalah KESEPATAN BERSAMA DIANTARA PEMBANDING DENGAN TERBANDING I. SEHINGGA PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TANAH TERPERKARA TERSEBUT TELAH SAH MENURUT HUKUM** Sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni ;

XIII. PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

a. BAHASA YANG SEMPURNA DAN TERTULIS

Halaman 67 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

XIV. CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.-

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah **kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum**, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

XV. SUATU HAL TERTENTU.-

Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. **Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian**, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- **MEMBERIKAN SESUATU.**
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

XVI. SUATU SEBAB YANG HALAL.-

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.-

- Bahwa dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (**vide Bukti P-9**), (**vide Bukti T.I-5**) dan (**vide Bukti T.II-1**) antara Pemandang dengan Terbanding I telah membuktikan **PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TERPERKARA TELAH SAH MENURUT HUKUM** sebagaimana dalam **Putusan MARI No.**



937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 yang secara tegas menjelaskan :

“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

Dikuatkan dengan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

Maka berdasarkan penjelasan dalam Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979 tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang (vide Bukti P-9), (vide Bukti T.I-5) dan (vide Bukti T.II-1) antara Pembanding dengan Terbanding I tentang PERALIHAN HAK ATAS OBJEK TERPERKARA TELAH SAH MENURUT HUKUM

10.3. Apakah perbuatan dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I) adalah perbuatan melawan hukum?

- Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada alenia 1 halaman 58 s/d halaman 59 dan alenia 1 s/d alenia 3 halaman 59, intinya menerangkan sebagai berikut ;
 - 1) Majelis Hakim telah menilai dan mempertimbangkan hukum berdasarkan keterangan saksi dengan dibawah sumpah di persidangan dan pengakuan dari Tergugat II Konvensi (sekarang Terbanding II) sebagaimana alat bukti yang sempurna. Maka Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding) yang melakukan perbuatan melawan hukum dimana tetap menempati dan menguasai

Halaman 69 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



tanah objek Sengketa Bukti P-22 s/d Bukti P-24 berupa surat pernyataan dan surat keterangan dimana pardon masih menempati Objek tanah Sengketa bersama keluarganya. Sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I) tidak bisa menikmatinya.

- 2) Bulan Juni 2020 bahwa Kantor Pengacara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan somasi pertama dan somasi kedua bukti T.I-14, T.I-15 dan surat tanggal 2 Oktober 2020 perihal permohonan pengosongan rumah bukti T.-15.
- 3) Karena Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding) tidak mau keluar dari tanah Objek Sengketa dan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding) juga telah melakukan pengrusakan pagar dan plank milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I). Sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I) melaporkan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding) ke pihak kepolisian Bukti T.I-10 dan Bukti T.I-11.

11. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 10 tersebut diatas, Oleh karena itu, sangatlah tepat dan benar Putusan Judex Factie pada Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan menolak seluruh Gugatannya dari Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dikarenakan Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Maka telah jelas dan terang, Putusan Judex Factie pada Tingkat Pertama dapat dikuatkan pada Tingkat Banding.

Berdasarkan argumentasi yang telah dikemukakan oleh Terbanding I / semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, Maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sumatera Utara melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan memutuskan perkara ini dengan amarnya sebagai berikut ;

Halaman 70 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No. 270/Pdt.G/2020/PN.Lbp yang putus pada tanggal 29 April 2021.
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 21 Agustus 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 30 Agustus 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 September 2021 dan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 September 2021;

Menimbang, bahwa dalam Risalah Kontra Memori Banding tersebut Terbanding II telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap Memori Banding dari pembanding yang pada pokoknya/ yang lengkapnya adalah sebagai berikut :

Ad. 1. Tentang Tanggapan atas isi Memori Banding dari Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

1. Bahwa Terbanding II / Semula Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Memori Banding dari Pembanding/ semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, **disebabkan apa yang ada pada Memori Banding dari Pembanding / Semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hanya mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum.** dikarenakan Pembanding / Semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi **telah diberikan waktu oleh majelis hakim tingkat pertama untuk membuktikan surat hutangnya didalam persidangan, NAMUN Pembanding / Semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi TIDAK BISA MEMBUKTIKAN JUAL BELI ATAS TANAH TERPERKARA ADA HUBUNGANNYA DENGAN HUTANG-PIHUTANG.** Sehingga apa yang menjadi dalil Gugatan dari Pembanding / Semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi **tidaklah terbukti, MAKA SUDAH TEPAT DAN BENAR MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA**

Halaman 71 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



MENOLAK GUGATAN DARI PEMBANDING / SEMULA PENGGUGAT KONVENSII / TERGUGAT REKONVENSII SELURUHNYA.

2. Bahwa diketahui Pembanding sendiri yang datang ke hadapan Terbanding II yang didampingi oleh istrinya yang bernama Sri Mardiana bersama-sama dengan Terbanding I guna membuat **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019** dihadapan Dana Barus.SH.SpN, Mkn selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang terhadap Objek Terperkara. Maka dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Terbanding II antara Pembanding dengan Terbanding I (*vide Bukti T.II- 1*) telah membuktikan **peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum** sebagaimana dikuatkan dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972** yang secara tegas menjelaskan :

“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

3. Bahwa untuk membuktikan keabsahan dalam pembuatan akta yang dibuat oleh Terbanding II, Maka Terbanding II telah membuktikan **MINUTE Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 (Vide Bukti T.II-1)** dihadapan **Majelis Hakim Tingkat Pertama**, dimana didalam Minute Bukti T.II – 1 tersebut ada data Pembanding bersama Istrinya yang telah menjual Objek Tanah Terperkara kepada Terbanding I dan **PEMBANDING TELAH MEMBENARKAN DATA DAN TANDATANGANNYA SETELAH DIPERLIHATKAN MINUTE BUKTI T.II-1 TERSEBUT**. Sehingga peralihan hak atas tanah yang dibuat Pembanding dengan Terbanding I dihadapan Terbanding II telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu **Peraturan Pemerintah dengan No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah dengan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang menerangkan dengan tegas ;

Halaman 72 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

4. Selanjutnya, bahwa Terbanding II adalah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembanding dengan Terbanding I pada perkara A quo ini. Maka telah jelas dan terang, fungsi dari Terbanding II adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan pada Objek Tanah Terperkara.
5. Bahwa terkait uang Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) yang dibuat dihadapan Terbanding II sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 (*vide Bukti T.II-1*) adalah **KESEPATAN BERSAMA DIANTARA PEMBANDING DENGAN TERBANDING I**, Maka kesepakatan antara Pembanding dengan Terbanding I adalah **SAH MENURUT HUKUM DAN TIDAK BERTENTANGAN DENGAN HUKUM YANG BERLAKU**. Bahwa berdasarkan **Pasal 1320 KUHPdata, KESEPAKATAN**, adalah;
XVII. PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

u. BAHASA YANG SEMPURNA DAN TERTULIS

- v. Bahasa yang sempurna secara lisan
- w. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- x. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- y. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

XVIII. CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.-

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah **kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang**



yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

XIX. SUATU HAL TERTENTU.-

Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. **Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian**, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- **MEMBERIKAN SESUATU.**
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

XX. SUATU SEBAB YANG HALAL.-

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.-

6. Selanjutnya, Bahwa Terbanding II (selaku Notaris) dalam hal pembuatan akta jual beli terhadap Objek Terperkara telah melakukan pemeriksaan atau pengecekan berkas. Dimana syarat-syarat dalam pembuatan akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku.
7. Bahwa Pembanding dan Terbanding I selaku para pihak telah membaca Akta No. 49 tersebut dan telah menandatangani akta peralihan hak tersebut sesuai dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf m dan Pasal 44 Ayat (1) s/d Ayat (4) Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. **SEHINGGA PEMBANDING DAN TERBANDING I TELAH MENYETUJUI ISI DALAM AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERSEBUT.**
8. Selanjutnya dengan adanya kesepakatan diantara Pembanding dan Terbanding I sebagaimana yang tertuang didalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 (*Vide Bukti T.II-1*) tidak sembarangan untuk dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata.
9. Bahwa dengan adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 yang dibuat dihadapan

Halaman 74 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Terbanding II antara Pembanding dengan Terbanding I (*Vide Bukti T.II-1*) telah membuktikan peralihan hak atas Objek perkara telah sah menurut hukum, Apalagi Pembanding telah menyerahkan surat tanah dan bangunan dengan luas ± 222,52 M2 (Dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun VII, Desa Mekar Sari, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dalam Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. **592.2/278/DT/2010 tertanggal 28-06-2010 yang dikeluarkan oleh Camat Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara kepada Terbanding I sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 tersebut.** Maka Peralihan Hak Atas Tanah Terperkara tersebut telah sesuai dengan **Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979** yang menjelaskan dengan tegas ;

“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembali”.

Bahwa berdasarkan penjelasan dalam **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979** tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 dihadapan Terbanding II selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan PPAK di Kabupaten Deli Serdang antara Penggugat dengan Tergugat (*vide Bukti T.II-1*) adalah **sah menurut hukum.**

10. Bahwa berdasarkan penjelasan pada point 1 s/d point 9 tersebut diatas, telah jelas dan terang. Dimana dalam dalil Pembanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Intervensi pada Gugatannya tidaklah terbukti Terbanding II melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pencatatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 (*vide Bukti T.II-1*) tersebut. oleh karena itu, **sangatlah tepat dan benar dalam Putusan Pengadilan Pertama yang telah menolak seluruh dalil Gugatan Pembanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.**

Halaman 75 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



11. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas, pernyataan dari Pemanding yang menerangkan Terbanding II telah membuat dan mempersiapkan Akta Pengosongan dalam Surat Akta No. 72 tanggal 20 Februari 2020 tentang Pernyataan Pengosongan (*vide Bukti T.II-2*) terhadap Objek Tanah Terperkara yang dibuat dihadapan Dana Barus.SH.SpN,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang. **Dimana dalil tersebut hanya mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum.** dikarenakan berdasarkan fakta hukum yang terungkap didalam pemeriksaan bukti surat pada persidangan Tingkat Pertama, **Pemanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi-lah yang menghadap Terbanding II guna membuat Surat Akta No. 72 tanggal 20 Februari 2020 tentang Pernyataan Pengosongan (*vide Bukti T.II-2*) terhadap Objek Tanah Terperkara SEBAGAI JAMINAN PEMBANDING / SEMULA PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI AKAN KELUAR DARI KEDIAMAN TERSEBUT DAN AKAN MEMBERIKAN KEPADA TERBANDING I.**

12. Bahwa berdasarkan Surat Akta No. 72 tanggal 20 Februari 2020 tentang Pernyataan Pengosongan (*vide Bukti T.II-2*) tersebut, TELAH MEMBUKTIKAN MEMANG BENAR DAN SAH MENURUT HUKUM BAHWA OBJEK TANAH TERPERKARA TELAH BERALIH HAKNYA DARI PEMBANDING KEPADA TERBANDING I sebagaimana dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 (*vide Bukti T.II-1*). Maka telah tepat dan benar Pertimbangan Putusan Judex Factie Pada Tingkat Pertama yang menyatakan "*Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut adalah sah menurut hukum (halaman 56 alenia 1)*". Oleh karena itu, sangatlah pantas dan layak Putusan Judex Factie Pada Tingkat Pertama untuk dikuatkan dalam Tingkat Banding.

Ad. 2. Tentang tidak terbuktinya dalil-dalil dari Pemanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Selanjutnya, pertanyaan hukum yang kemudian muncul adalah **Apakah fakta-fakta yang telah dikemukakan oleh Pemanding / Semula**

Halaman 76 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya terbukti secara sah dan meyakinkan...?

- 2.1. Bahwa semua dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Pembanding / semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi **DALAM GUGATANNYA TELAH TERBANTAHKAN** oleh Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II / Semula Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi. Dimana berdasarkan fakta yang terungkap pada Bukti surat maupun saksi-saksi yang telah diperiksa pada persidangan Tingkat Pertama,yaitu
- 1) Pembanding tidak bisa membuktikan jual beli antara Pembanding dengan Terbanding I didasari oleh hutang piutang.
 - 2) Pembanding tidak bisa menunjukkan dasar hutang piutangnya didalam persidangan Tingkat Pertama.
- Maka berdasarkan fakta tersebut, sangatlah tepat dan benar Judex Factie pada Tingkat Pertama menolak dalil Gugatan Pembanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.
- 2.2. Bahwa Peralihan terhadap Objek Tanah Terperkara antara Pembanding dengan Terbanding I dalam **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 (vide Bukti T.II-1) dan Surat Akta No. 72 tanggal 20 Februari 2020 tentang Pernyataan Pengosongan (vide Bukti T.II-2)** adalah Akta yang sah menurut hukum sebagaimana **Putusan MARI No. 937 K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dan Yurisprudensi dengan No. 992 K/Sip/1979.**
- 2.3. Bahwa Terbanding II (selaku Notaris) dalam hal pembuatan akta jual beli terhadap Objek Terperkara telah melakukan pemeriksaan atau pengecekan berkas. Dimana syarat-syarat dalam pembuatan akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 (vide Bukti T.II) telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku.
- 2.4. **Selanjutnya, Bahwa Pembanding dan Terbanding I selaku para pihak telah membaca Akta No. 49 tersebut dan telah menandatangani akta peralihan hak tersebut sesuai dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf m dan Pasal 44 Ayat (1) s/d Ayat (4) Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang**

Halaman 77 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Jabatan Notaris. **SEHINGGA PEMBANDING DAN TERBANDING I TELAH MENYETUJUI ISI DALAM AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERSEBUT.** Oleh karena itu, **Terbanding II / semula Tergugat II / Turut Tergugat Rekonvensi** tidaklah terbukti melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana yang telah disangkakan **oleh Pembanding.** Sehingga sangatlah pantas dan layak Putusan Judex Factie Tingkat Pertama dikuatkan pada Tingkat Banding.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas, Maka dengan ini Terbanding II memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara A quo ini pada Tingkat Banding dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No. 270/Pdt.G/2010/PN Lbp yang putus tertanggal 29 April 2021.
3. Membebankan biaya perkara kepada Pembanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Menimbang bahwa Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 29 April 2021 yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat melalui Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 24 Mei 2021, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I melalui Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 24 Mei 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Mei 2021, yang isinya 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 dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam

Halaman 78 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara a quo meliputi berita acara persidangan, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 29 April 2021, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, demikian juga memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hal-hal maupun keberatan-keberatan yang termuat dalam memori banding pada prinsipnya sudah diajukan dan telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tingkat Banding, pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori banding adalah termasuk hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru, dengan demikian dengan mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama, maka memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II tersebut tidak perlu di pertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan berdasarkan landasan yuridis, sehingga pertimbangan putusan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Lubuk

Halaman 79 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakam Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 29 April 2021 yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Pengadilan Tingkat Banding, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua Tingkat Pengadilan tersebut;

Memperhatikan ketentuan yang dimuat RBg, KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 29 April 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 17 Nopember 2021, oleh kami LINTON SIRAIT, SH, MH sebagai Hakim Ketua Majelis, ELYTA RAS GINTING, SH, LL.M. dan PURWONO EDI SANTOSA SH. MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk oleh Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Medan berdasarkan Penetapan Nomor 401/Pdt/2021/PT Mdn tanggal 23 September 2021, untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 24 Nopember 2021, oleh Hakim Ketua tersebut dengan di dampingi Hakim-Hakim Anggota serta JAINAB, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua ,

Halaman 80 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/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

ELYTA RAS GINTING, S.H., LL.M.

LINTON SIRAIT, S.H., M.H.

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

JAINAB, S.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp. 130.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 81 dari 81 Putusan Nomor 401/Pdt/2021/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)