



PUTUSAN

Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara perdata pada tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

H. SUMARNO, lahir di Rantauprapat tanggal 05 Maret 1971, Kebangsaan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di jalan Satria Gang Pantang Mundur Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Syahrizal Efendi Lubis, SH., MKn, Abdul Haris Hasibuan, SH.. dan Syafrizal Siregar, SH., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Law Office Rizal Lbis. SH., MKn & Associates yang beralamat di Jalan Asrol Adam Perumnas Kampung Baru Nomor 5 Kelurahan Sioldengan Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 17 Juli 2024 Nomor 560/SK/Perd/2024/PN Rap, Selanjutnya semula sebagai **Tergugat I** sekarang sebagai **Pembanding**;

Lawan

1. **H. DAMSE NASUTION**, Lahir di Rantauprapat tanggal 06 Mei 1969, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Gajah Mada No. 1 Kelurahan Binaraga Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yarham Dalimunthe, S.H. & Nasir

Halaman 1 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Wadiansan Harahap Advokat, Penasihat Hukum, dan Konsultan hukum pada Kantor Hukum Y.A.D & SEKUTU yang beralamat di Jalan Manab Lubis No 135, Kelurahan Padang Bulan - Rantauprapat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 29 Oktober 2024 Nomor 260/SK/Perd/2024/PN Rap untuk selanjutnya, semula disebut **Penggugat** sekarang **Terbanding I**;

2. **LELI YANTI RITONGA**, lahir di Pulo Raja tanggal 14 September 1973, Kebangsaan Indonesia, pekerjaan Guru, yang beralamat di jalan Satria, Gang Pantang Mundur, Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara, semula sebagai **Tergugat II** sekarang **Terbanding II**;
3. **NOTARIS SUJATMOKO, SH** beralamat di jalan Haji Adam Malik By Pass, Lingkungan Al-Huda Nomor 2. Kelurahan Sirandorong, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu-Sumatera Utara; Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hilman Arfandy Siregar, SH, MH., Advokat & Konsultan Hukum "Hilman Arfandy, SH., MH., & Associates" beralamat di SM Raja No.35 Ujung Bandar Rantauprapat, Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu, berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 4 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 5 Juni 2024 Nomor 463/SK/Perd/2024/PN Rap, semula sebagai **Turut Tergugat I** sekarang **Turut Terbanding I**;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LABUHANBATU**, beralamat di di jalan Abdul Azis nomor 03 Kelurahan Padang Matinggi, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara; Dalam hal ini memberikan

Halaman 2 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Kuasa kepada 1. Zainuddin Manurung, SH, jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 2. Arief Ananta Alfri Sembiring, SH Jabatan Penata Pertanahan Pertama, 3. Reza Fanani, SH, Jabatan Analis Hukum Pertanahan, 4. Nurul Atika, SH., Jabatan Analis Pertanahan, 5. Niarti, SH Jabatan Penata Pertanahan, yang berkantor di Jalan Abdul Azis No.3 Rantau Prapat berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor : 1325/SKU-12.10/MP.02.02/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 5 Juni 2024 Nomor 461/SK/Perd/2024/PN Rap, semula sebagai **Turut Tergugat II** sekarang **Turut Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN tanggal 12 November 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN tanggal 13 November 2024 tentang penetapan hari sidang perkara ini;
3. Membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam putusan elektronik Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap tanggal 16 Oktober 2024 yang amarnya sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten

Halaman 3 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (Tergugat I) adalah Perbuatan Wanprestasi;

3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan sah secara Hukum Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 31 tertanggal 13 Pebruari 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah dan bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (Tergugat I);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.840.000 (satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat diucapkan pada tanggal 16 Oktober 2024 dan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Rantauprapat pada hari itu juga, Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor: 49/Pdt.G/2024/PN Rap, tanggal 23 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantauprapat, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tanggal 23 Oktober 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Rantauprapat;

Menimbang bahwa permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II, Turut

Halaman 4 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/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

Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 23 Oktober 2024 dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 24 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding I semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat pada tanggal 31 Oktober 2024 dan telah disampaikan kepada Pemanding semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 31 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan mempelajari berkas kepada Pemanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya dan kepada Terbanding I semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 29 Oktober 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan alasan-alasan keberatannya sebagaimana dituangkan dalam memori banding yang diterima pada tanggal 23 Oktober 2024, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (PT) Medan dapat membatalkan Putusan Pengadilan Negeri (PN) Rantauprapat

Halaman 5 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49/Pdt.G/2024/PN Rap memutuskan sendiri dengan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut;

- a. Bahwa Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) adalah cacat hukum sehingga dianggap batal demi hukum;
- b. Bahwa awal dari dibuatnya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor: 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) tersebut adalah atas kesepakatan bersama antara Terbanding dan Pembanding yang bertujuan sebagai jaminan untuk pengembalian uang milik Terbanding yang ada pada orang lain sejumlah Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- c. Bahwa uang sejumlah Rp220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) tersebut diberikan Terbanding kepada orang lain dengan maksud agar Terbanding mendapatkan pekerjaan Proyek APBD Pemerintah Kabupaten Labuhanbatu dan untuk memberikan uang tersebut sekira Bulan Mei 2017 Terbanding meminta bantuan Pembanding untuk memberikan uang tersebut kepada orang yang menjanjikan pekerjaan Proyek APBD Pemkab Labuhanbatu dikarenakan Pembanding mengenal orang yang menerima uang tersebut dan juga yang menjanjikan pekerjaan Proyek APBD Pemkab Labuhanbatu kepada Terbanding;
- d. Bahwa sampai Bulan Desember 2017 pekerjaan yang diharapkan oleh Terbanding tersebut tidak juga kunjung ada maka kemudian Terbanding kembali meminta bantuan Pembanding untuk meminta uang yang sudah diserahkan kepada orang lain tersebut dan atas permintaan Terbanding kemudian Pembanding meminta uang tersebut tetapi uang tersebut sudah tidak ada dan orang yang menerima uang Terbanding tersebut meminta bantuan Pembanding untuk membantunya dengan cara membuat suatu perjanjian pengembalian uang kepada Terbanding dengan menggunakan jaminan milik Pembanding dan untuk itu Pembanding menyanggupinya dan Terbanding juga menyetujuinya;

Halaman 6 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa sebelum dibuatnya jaminan yang disepakati antara Terbanding dengan orang yang menerima uang Terbanding tersebut dengan menggunakan jaminan milik Pemanding, terlebih dahulu Pemanding menjelaskan kepada Terbanding bahwa jaminan tersebut masih berada di Bank BRI Syariah Rantauprapat karena masih ada sisa yang harus dibayar yaitu Rp110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan kemudian Terbanding sepakat untuk melunasinya dan setelah dilunasi Terbanding kemudian Pemanding mengambil jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 549/ Padang Bulan atas nama SUMARNO Sarjana Ekonomi dan kemudian diserahkan kepada Terbanding;
- f. Bahwa setelah itu Terbanding bersama dengan Pemanding pergi menghadap Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) untuk membuat Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor: 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor: 31, tanggal 13-02- 2019 yang mana tujuan dari dibuatnya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor: 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 adalah sebagai cara untuk meminta Kembali uang Terbanding yang ada pada orang yang menjanjikan proyek APBD Pemda Labuhanbatu tersebut;
- g. Bahwa apabila dicermati lebih lanjut Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor: 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) antara Terbanding dengan Pemanding merupakan perjanjian hutang piutang dengan "objek yang diperjualbelikan" sebagai agunannya. Sipembeli (ic. Terbanding) memberikan uang pembayaran yang tak lain merupakan pinjaman, dan si penjual (ic. Pemanding) akan menebus barang yang dijual dengan membeli kembali barang ketika ia sudah memiliki uang;
- h. Bahwa dari penjabaran tersebut, skema jual beli dengan hak membeli kembali mirip dengan lembaga gadai (untuk benda bergerak) atau lembaga hipotek / hak tanggungan (untuk benda tetap);
- i. Bahwa pasca disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Halaman 7 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria segala ketentuan mengenai Pertanahan Nasional harus merujuk pada Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga ketentuan mengenai hukum pertanahan dalam KUHPerdara tidak lagi berlaku termasuk aturan mengenai hak untuk membeli kembali yang tidak dapat diberlakukan terhadap jual beli tanah;

- j. Bahwa hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pasca adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah hukum adat, di dalam hukum adat sendiri tidak dikenal jual beli dengan hak membeli Kembali dengan lasan jual beli dengan hak membeli kembali tidak memenuhi prinsip jual beli tanah dalam hukum adat, yaitu prinsip "terang" dan "tunai". Terang artinya perbuatan jual beli dan peralihan hak atas tanah tidak boleh samar dan harus disaksikan oleh pihak ketiga. Tunai berarti peralihan hak atas tanah terjadi bersamaan dengan pembayaran harga beli dari si pembeli;
- k. Bahwa dalam hukum tanah nasional juga telah tersedia suatu lembaga jaminan tersendiri yaitu Hak Tanggungan. Hal mana Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu;
- l. Bahwa Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) merupakan suatu penyelundupan hukum;
 - Putusan Mahkamah Aauna (Perkara PKJ No.78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 menerangkan bahwa Akta Notaris yang dibuat dengan Materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai satu perjanjian Jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang tujuannya digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitor kepada kreditor bilamana debitor wanprestasi, maka hal demikian itu adalah sutau perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang.
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Halaman 8 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1729/PK/Pdt/2004 menegaskan jual beli dengan hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPerdara. adalah tidak diperbolehkan, karena Perjanjian Jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenai jual beli dengan hak untuk membeli kembali. Oleh sebab itu. perjanjian Jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dianggap batal demi hukum;

- m. Bahwa Proses dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor: 30 tanggal 13-02- 2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) juga menyalahi asas dalam hukum jaminan, yakni dalam hal debitor wanprestasi kreditor tidak boleh serta merta mengaku objek jaminan menjadi hak milik kreditor sebagai pelunasan hutang. Dalam hukum jaminan, pelunasan hutang manakala debitor wanprestasi ialah dengan melakukan lelang dan kemudian mengambil sejumlah uang sesuai dengan jumlah hutang yang belum dilunasi. Selain itu, ketidakadilan bagi penjual / debitor juga akan terjadi manakala pembeli / kreditor memberikan harga jual kembali (harga tebus) yang jauh lebih tinggi dari harga jual awal. Oleh sebab itu, praktek jual beli dengan hak membeli kembali dapat dikatakan sebagai praktek rentenir terselubung.
- n. Bahwa terkait dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13- 02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) tidak ada didaftarkan/dilaporkan kepada Kantor Badan Pertanahan, sehingga menurut Pembanding ada prosedur yang tidak dijalankan sebagaimana mestinya dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Terbanding I) antara Terbanding dan Pembanding yang mana Terbanding tidak pernah mengikatkan atau mendaftarkan agunan/jaminan yang dijaminan oleh Pembanding, sehingga hal tersebut sangat jelas bertentangan dengan Undang-Undang,

Halaman 9 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Berdasarkan seluruh uraian dan argumentasi yuridis dari Pembanding/Tergugat I diatas, Pembanding/Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berkenan menerima dan memeriksa perkara banding ini dan memutuskan sebagai berikut:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat No.49/Pdt.G/2024/PN Rap, tanggal 16 Oktober 2024, **dan dengan mengadili sendiri;**
2. Mengabulkan permohonan Pembanding untuk seluruhnya;
3. Menghukum Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam dua Tingkat peradilan

Atau Jika Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut, Terbanding I semula Penggugat telah memberikan tanggapannya sebagaimana diuraikan dalam kontra memori banding tertanggal 31 Oktober 2024 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, yang pada pokoknya menuntut sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam mengadili Perkara ini telah bersungguh sungguh dalam menegakkan keadilan berdasarkan bukti-bukti dan fakta persidangan;
- Bahwa berdasarkan Jawaban Turut Terbanding I yaitu Notaris Sujatmoko, S.H. terhadap Gugatan Pembanding pada Pengadilan Negeri Rantauprapat pada pokoknya secara tegas mengakui dan membenarkan bahwa pada tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Turut Terbanding I Notaris Sujatmoko, SH telah dilaksanakan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali atas Sebidang Tanah berikut Bangunan diatasnya terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 549 / Padang Bulan atas nama Pembanding yaitu SUMARNO Saijana Ekonomi, berdasarkan Akta nomor 30 antara Terbanding dengan Pembanding dan Turut Terbanding III;
- Bahwa Turut Terbanding III (Leli Yanti Ritonga) hadir bersama dan turut

Halaman 10 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/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

menandatangani Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 dan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 31 dihadapan Turut Terbanding I Notaris Sujatmoko, S.H.

- Bahwa Pengadilan Negeri Rantauprapat seimbang dalam memberikan dan mempertimbangkan beban pembuktian.
- Bahwa dalam Akta nomor 30 Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali dengan waktu Maksimal yaitu selama 5 (Lima) Tahun sejak dibuatnya Akta tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1520 KUHPerdata, dalam hal ini di mulai sejak tanggal 13 Pebruari 2019 dan berakhirnya Hak Membeli Kembali atas Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali terhadap apa yang telah diperjual Belikan sebagaimana isi Akta nomor 30 tersebut pada tanggal 12 Februari 2024, dengan memberi ruang waktu untuk mengosongkan kepada Pemanding selama 7 (tujuh) hari;
- Bahwa sampai batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut, pemanding tidak mengosongkan rumah, dengan kata lain ingkar dalam peijanjian yang telah dibuatnya, meskipun Terbanding melalui kuasa hukumnya telah melayangkan lebih dari 3 (tiga) kali melayangkan surat Somasie kepada Pemanding, yang pada pokoknya mengingatkan Pemanding untuk patuh dan taat pada Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 tersebut;
- Bahwa Pengadilan Negeri Rantauprapat menjatuhkan putusan yang amar putusannya tidak bertentangan dalam prinsip-prinsip hukum keperdataan dalam hal jual beli,
- Bahwa Majelis Hakim pengadilan Rantauprapat mempertimbangkan SEMA nomor 4 tahun 2016, yang didalamnya terkandung penjelasan Mengenai pengertian pembkli ber itikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a discmpumakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata;
- Bahwa kemudian juga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam memeriksa perkara tersebut telah melaksanakan pedoman dasar atas perbuatan hukumnya yang membeli Objek tanah diketahui secara

Halaman 11 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang dan jelas pemiliknya dengan sertipikat Hak Milik serta letak objek tanahnya dan melandaskan Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali tersebut bersesuaian dengan ketentuan pasal 1519, pasal 1457 ketentuan jual Beli, pasal 1520 tentang jangka waktu Hak membeli Kembali dan pasal 1532 KUHPerdara, tentang pengembalian seluruh uang harga Pembelian dan Penggantian segala biaya yang timbul akibat Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali tersebut.

- Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan Terbanding diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, kiranya berkenan memutuskan yang amar bunyinya:

PRIMAIR:

Menerima dan Mengabulkan Permohonan Terbanding untuk Seluruhnya ;
Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap tertanggal 16 Oktober 2024;
Menolak Permohonan Pembanding;

SUBSIDAIR:

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat lain,
Mohon putusan yang seadil' adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti dan mencermati serta mengkaji dengan seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap tertanggal 16 Oktober 2024 serta memori banding dan Kontra memori banding, maka majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh hakim tingkat pertama, kesemuanya telah dipertimbangkan dan telah diputus dengan tepat dan benar menurut hukum.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut diatas oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan pengadilan tingkat pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan

Halaman 12 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar semua fakta dan keadaan yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap tertanggal 16 Oktober 2024 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya beralasan hukum untuk dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat I di hukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan dan untuk tingkat Banding yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini:

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap tanggal 16 Oktober 2024 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2025 oleh

Halaman 13 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SYAMSUL BAHRI, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, DR. LONGSER SORMIN, S.H., MH., dan Dr. BASLIN SINAGA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN tanggal 07 Januari 2025 yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota serta Anderson Sijabat, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Rantauprapat pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

dto

dto

DR. LONGSER SORMIN, SH., MH.,

SYAMSUL BAHRI, S.H., M.H,

dto

Dr. BASLIN SINAGA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

dto

ANDERSON SIJABAT, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

- Materai : Rp 10.000,00
- Redaksi : Rp 10.000,00
- Pemberkasan : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 14 dari 14 hal Putusan Nomor 631/Pdt/2024/PT MDN