



PUTUSAN

NOMOR 330/PDT/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NURMANSYAH, berkedudukan di Jalan Selamat Ujung Gg. Amanah No. 196 Lk. IX Kelurahan Siti Rejo III Kecamatan Medan Amplas Kota Medan Sumatera Utara, **selaku PEMBANDING semula TERGUGAT**;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : KAPTEN PANJAITAN, SH., dan SAUT MARTUA PURBA, SH. MH., Advokat – Penasehat Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Persatuan Pekerja Informal Seluruh Indonesia (LBH-PERPISI) Sumatra Utara, Alamat Jln. Tuba IV No. 69 B. Medan. Telp/Faks : (061) 7325686 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 018/Pdt.G/Bdg/V/2021/LBH-PERPISI/SUMUT, tertanggal 04 Mei 2021

LAWAN

KARMIN, berkedudukan di Jl. Dr. Wahidin Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara, NIK 12750117024003, **selaku TERBANDING semula PENGGUGAT**;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada TAUFIK, SH. AR. SOFYAN HARAHAP, SH. EDDY SUNARYO, SH beralamat di Advokat pada Law Office TAUFIK, SH. & Associates berkantor di Jalan Jend. A. Yani Gg. Buntu No. 24-G . Binjai berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juni 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2020 Nomor: W2.U3.46.Pdt/SK/2020/PN Bnj;

Dan :

- 1. Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, S.H., Mkn**, bertempat tinggal di Jalan T. Amir Hamzah No. 288 Sambirejo Kecamatan Binjai Kabupaten Langkat Sumatera Utara, **selaku TURUT TERBANDING I. semula TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



2. **Notaris HJ. Suzi Handayani, S.H.**, beralamat di Jalan K.H. Zainul Arifin No. 45 Stabat-Kab. Langkat Sumatera Utara, **selaku TURUT TERBANDING II. Semula TURUT TERGUGAT II;**
3. **Notaris Ridho Surya Gandha, S.H. M.Kn.**, beralamat di Jalan Raya Medan – Tanjung Pura Km. 34,5 No. 703 Kabupaten Langkat Sumatera Utara, **selaku TURUT TERBANDING III. Semula TURUT TERGUGAT III;**
4. **Mbuah Br Ginting**, lahir di Binjai 8 Maret 1969, Ibu Rumah Tangga beralamat di jalan Penegak Lk. V Kelurahan Berengam Kecamatan Binjai Kota Kota Binjai Sumatera Utara, NIK 1275054803690001, **selaku TURUT TERBANDING IV. Semula TURUT TERGUGAT IV;**
5. **Sudarmin**, Lahir di Medan 1 Nopember 1961, Karyawan BUMN, beralamat di Jalan Kawat VII Lk. IX Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan Sumatera Utara, NIK 1271061111610001, **selaku TURUT TERBANDING V. semula TURUT TERGUGAT V;**
6. **H. Suriatin**, Lahir di Perbaungan 13 Desember 1946, Wiraswasta, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Lk II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, NIK 1275011312460002, **selaku TURUT TERBANDING VI. Semula TURUR TERGUGAT VI ;**
7. **Tanti Devianty**, Lahir di Tanjung Gading, 25 Oktober 1988, Bidan, beralamat di Jalan Karya Dharma Gg. Mahoni Nomor 17 Kelurahan Pangkalan Masyur Kecamatan Medan Johor Kota Medan Sumatera Utara, NIK 1219026510880002, **selaku TURUT TERBANDING VII. Semula TURUT TERGUGAT VII ;**
8. **Novrina Dwi Aristya Irenda**, Lahir di Medan 1 November 1988, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Sekata No. 21 Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan Sumatera Utara, NIK1271054111880002, **selaku TURUT TERBANDING VIII. Semula TURUT TERGUGAT VIII. ;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

Halaman 2 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Agustus 2021 Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara antara kedua belah pihak diatas;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 25 Agustus 2021 Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN., tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara tersebut;
3. Surat Penunjukan Kembali Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN., tanggal 28 September 2021;
4. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Medan tanggal 27 Agustus 2021 Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN tentang Penentuan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
5. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., tanggal 30 Maret 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai tanggal 9 Juli 2020 dengan Register Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT

- Bahwa Para PENGGUGAT adalah Pemilik dan Penjual atas dua bidang tanah seluas \pm 8.024 M2 terletak di Jalan Dr. Wahidin Gg Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418, atas nama KARMIN, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto ----- 120 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah ----- 116 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega ----- 68,50 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino ----- 67, 50 M2

dan seluas \pm 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama KARMIN, dengan batas-batas sebagai berikut ;



-	Sebelah Utara berbatas dengan Karmin -----	4
M2		
-	Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono -----	4
M2		
-	Sebelah Timur berbatas dengan Halimah -----	20
M2		
-	Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono -----	20
M2		

B. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

B.1. Kewenangan Absolut:

Bahwa gugatan perkara *a quo* adalah sudah tepat dan benar diajukan ke Pengadilan Negeri karena perkara ini merupakan Perkara Perdata Dengan ini mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata, terhadap:

B.2. Kewenangan Relatif:

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (3),(5)Rbg/118 ayat (3),(5) HIR yang dikutip sebagai berikut :

“(3) HIR kalau gugatan itu tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu”

“ 5 (Rbg) dalam hal gugatan itu tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu dst ...”,

mengingat objek tanah yang dipersoalkan adalah di Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara dan di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, maka gugatan ini adalah tepat dan benar pula untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Binjai ;

C. ALASAN – ALASAN GUGATAN

1. Bahwa selanjutnya Penggugat menjual tanah tersebut kepada TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017 pada Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH., Mkn. Notaris Langkat ;

2. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017 pada Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH., Mkn. Notaris Langkat disepakati bahwa terhadap nilai ganti rugi sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.350.600.000.- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah);

3. Bahwa atas ganti rugi tersebut antara Penggugat dan Tergugat sepakat pembayaran secara bertahap, yaitu :

- Pembayaran Tahap I (Pertama) sebesar **Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah)** , sesuai kwitansi tanggal 02 November 2017;
- Pembayaran Tahap II (Kedua) sebesar Rp. **1.150.600.000.- (satu milyar seratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah)** pada tanggal 30-06-2018 (tanggal tiga puluh bulan juni tahun dua ribu delapan belas);

4. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017 selanjutnya Penggugat telah menjalankan seluruh kewajibannya, yaitu dengan menyerahkan seluruh dokumen-dokumen pendukung terhadap tanah objek tersebut, termasuk surat kuasa untuk memindahkan kekuasaan tersebut kepada pihak lain;

5. Bahwa berdasarkan kesepakatan jual beli tanah tersebut selanjutnya Tergugat terhadap objek perkara A quo telah membagi-bagi menjadi 86 (delapan puluh enam) kavling dengan ukuran 5 x 15 m dengan harga perkavlingnya sekitar Rp. 27.000.000.- (dua puluh juta rupiah) yang selanjutnya berdasarkan surat kuasa jual Tergugat menawarkan tanah kavlingan tersebut menggunakan brosur agar diketahui calon pembelinya;

6. Bahwa sampai dengan Gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya, yaitu membayar lunas sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017;

7. Bahwa oleh karena tidak menjalankan kewajibannya yang sesuai dengan Akte Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017 pada Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH., Mkn. Notaris Langkat, maka selanjutnya berdasarkan Akte Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. Nomor 7 tanggal 17 Januari 2018 atas Akte Nomor 3 Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. atas Surat Kuasa Jual tersebut dibatalkan;

8. Bahwa sesuai dengan Akte Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. Nomor 7 tanggal 17 Januari 2018 atas Akte Nomor 3 Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. atas Surat Kuasa Jual tersebut dibatalkan, namun demikian Tergugat tanpa alasan yang jelas dan tanpa hak Tergugat

Halaman 5 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



masih menguasai atas objek perkara A Quo, yaitu dengan tetap menjual kepada pihak lain, yaitu kepada;

8.1. Turut Tergugat IV yaitu Mbuah Br. Ginting, sesuai dengan Akte Notaris Hj. Suzi Handayani, SH.(ic. Turut Tergugat II), yaitu Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 14, tanggal 31 Januari 2018;

8.2. Turut Tergugat V, yaitu Sudarmin; sesuai dengan Legalisasi Notaris Ridho Surya Gandha, SH.,M.Kn (ic. Turut Tergugat III) Nomor : 06/RSC/Leg-II/2018, tanggal 23 Februari 2018 atas Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi antara NURMANSYAH dan SUDARMIN;

8.3. Turut Tergugat VI, yaitu H. SURIATIN sesuai dengan Akte Notaris Hj. Suzi Handayani, SH.(ic. Turut Tergugat II), yaitu Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 13, tanggal 31 Januari 2018,

8.4. Turut Tergugat VII, yaitu TANTI DEVIANTY; sesuai dengan Akte Notaris Hj. Suzi Handayani, SH.(ic. Turut Tergugat II), yaitu Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 08, tanggal 13 Februari 2018;

8.5. Turut Tergugat VIII, yaitu NOVRINA DWI ARISTYA IRENDIA; sesuai dengan Akte Notaris Hj. Suzi Handayani, SH.(ic. Turut Tergugat II), yaitu Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 01, tanggal 01 Februari 2018;

9. Bahwa atas penjualan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut tanpa hak, yaitu tanpa adanya Surat Kuasa Jual karena atas Surat Kuasa untuk itu telah dibatalkan, yaitu Akte Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. Nomor 7 tanggal 17 Januari 2018 atas Akte Nomor 3 Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. atas Surat Kuasa Jual tersebut dibatalkan Penggugat mendatangi untuk meminta hasil dari Penjualan tanpa hak tersebut;

10. Bahwa oleh karena Penjualan tanpa hak kepada Turut Tergugat III, V, VI dan VII yaitu Mbuah Br. Ginting, H. Suriatin, Tanti Devianti dan Novrina Dwi Arysta Irendia sesuai dengan Akte Notaris Hj. Suzi Handayani, SH.(ic. Turut Tergugat III), yaitu Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 14, tanggal 31 Januari 2018, Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 13, tanggal 31 Januari 2018, Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 08, tanggal 13 Februari 2018, Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 01, tanggal 01 Februari 2018 dan Turut Tergugat IV, yaitu Sudarmin; sesuai dengan Legalisasi Notaris Ridho Surya Gandha, SH.,M.Kn (ic. Turut Tergugat III) Nomor : 06/RSC/Leg-II/2018, tanggal 23 Februari 2018 atas Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi antara NURMANSYAH dan SUDARMIN harus dibatalkan dan tidak berlaku berdasarkan hukum;



11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menjalankan kewajibannya, yaitu membayar lunas atas pembelian 2(dua) bidang tanah milik Penggugat, yaitu berdasarkan Akte Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017 pada Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH., Mkn. Notaris Langkat, maka secara Juridis kepemilikan atas dua (2) bidang tanah tersebut adalah masih milik Penggugat ;
12. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, walaupun telah diperingatkan oleh Penggugat untuk diserahkan kembali dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun, namun demikian peringatan yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah mendapat tanggapan yang sesuai dari Tergugat dan Tergugat bahkan Cendrung untuk tetap menguasai objek perkara A Quo secara terus menerus dan melawan hukum ;
13. Bahwa walaupun telah diberi tenggang waktu dan diingatkan, baik secara lisan maupun teguran secara somasi agar Tergugat segera mengosongkan tanah objek perkara A Quo tersebut sudah sepiantasnya apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek perkara A Quo kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun ;
14. Bahwa oleh karena tidak ada realisasi yang konkret dari Tergugat untuk menyerahkan objek perkara A Quo kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun akan tetapi Tergugat tidak menghiraukan peringatan yang diberikan Penggugat, sehingga Penggugat tertekan dan menderita bathin;
15. Bahwa oleh karena tidak ada realisasi yang konkret dari Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran atas penjualan tanah tersebut meskipun telah ditagih berulang kali, maka selanjutnya Penggugat melaporkan Tergugat ke Kepolisian Resor Kota Binjai atas dasar telah melakukan Penipuan dan/atau Penggelapan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 378 dan 372 KUHPidana ;
16. Bahwa atas Perkara Pidana mana telah diputus oleh Pengadilan Negeri Binjai berdasarkan Putusan Nomor 168/Pid.B/2019/PN. Bnj tanggal 14 Agustus 2019, yang amar Putusannya menyatakan “.....**Menyatakan Terdakwa Nurmansyah tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “penggelapan” sebagaimana dakwaan alternatif kedua;...dst**” dan selanjutnya Tergugat menjalani Pidana Penjara di Rutan Kota Binjai;
17. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tetap menguasai atas objek perkara A Quo milik Penggugat dengan tanpa hak dan melawan hukum



tersebut sangat merugikan Para Penggugat, baik materil maupun immateril karena Para Penggugat tidak dapat mengusahai dan menikmati tanah yang secara Juridis masih menjadi milik Penggugat ;

18. Bahwa kerugian Materil yang dialami Penggugat karena atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak dapat menguasai dan menikmati objek perkara a Quo, dimana sebelumnya atas objek perkara A Quo adalah sebagai persawahan atau lahan pertanian bagi Para Penggugat adalah sebesar **Rp. 357.200.000.- (tiga ratus lima puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materil :

- Hilangnya keuntungan hasil Pertanian/persawahan yang diperkirakan sebesar Rp. 60.000.000.- /tahun/panen x 3 tahun ditambah dengan bunga Bank dengan acuan 1,5% /bulan selama 3 tahun (Rp.60.000.000. -x 3x54%) dengan total sebesar **Rp. 277.200.000.- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);**
- Biaya Advokasi dan penanganan Perkara Pidana Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat mulai dari tingkat Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan., yaitu **Rp. 30.000.000.-(tiga puluh juta rupiah);**
- Biaya penanganan perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat di Pengadilan Negeri Binjai, yaitu **Rp. 50.000.000.-(empat puluh juta rupiah);**

Kerugian Immateril :

- Kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat seyogianya tidak dapat dinilai dengan mata uang, akan tetapi akibat tindakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berimplikasi negatif terhadap Penggugat, yaitu menimbulkan perasaan malu dan jatuhnya harga diri Penggugat dilingkungan sekitar, namun untuk memudahkan tuntutan dan pembayaran ganti kerugian cukup beralasan apabila ditentukan sebesar **Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).**

19. Bahwa dengan demikian, adalah pantas dan beralasan menurut hukum menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil maupun in Materil kepada Penggugat sebesar **Rp. 1. 357.200.000.- (satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);**

20. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat agar nantinya tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, Tergugat akan memindahtangankan/ mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, dan maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Binjai agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) terhadap;

➤ Terhadap objek Perkara, yaitu dua bidang tanah Batas seluas \pm 8.024 M2 terletak di Jalan Wahidin Gg. Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418, atas nama KARMIN yaitu :

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto ----- 120 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah ----- 116 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega ----- 68,50 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino -----67, 50 M2

Dan Batas seluas \pm 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama KARMIN, yaitu :

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin ----- 4 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono ----- 4 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah ----- 20 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono ----- 20 M2

➤ Terhadap harta kekayaan (aset-aset) Tergugat terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Selamat Ujung Gg. Amanah No. 196 Lk. IX Kelurahan Siti Rejo III Kecamatan Medan Amplas Kota Medan Sumatera Utara ;

21. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum bagi Penggugat dan menjamin adanya iktikad baik dari Tergugat terhadap pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini apabila kelak dikabulkan, maka pembebanan uang paksa (**dwangsom**) sebesar **Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah)** setiap hari keterlambatannya terhitung sejak putusan dalam perkara ini



mempeunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), adalah penting dan beralasan hukum;

22. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

23. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat yang secara Juridis masih sebagai pemilik yang sah atas objek perkara A Quo, yaitu atas dua (2) bidang tanah seluas \pm 8.024 M2 terletak di Jalan Wahidin Gg. Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418 dan seluas \pm 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, maka cukup beralasan Para penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai sebelum memberikankan putusan akhir terlebih dahulu memberikan putusan provisionil berupa :

“Memerintahkan TERGUGAT untuk mengosongkan sendiri atas dua bidang tanah seluas seluas \pm 8.024 M2 terletak di Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418 dan seluas \pm 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017”

24. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat telah berulang kali mengajak Tergugat untuk menyelesaikan perkara A quo secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini;

25. Bahwa oleh karena Tergugat tidak ada iktikad baik dan serius untuk menyelesaikannya, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara A Quo kepada Pengadilan Negeri Binjai untuk memeriksa, dan memutus perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Binjai Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara seraya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Provisi

- Menyatakan sah putusan provisionil yang telah diucapkan;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) terhadap : Terhadap objek Perkara, yaitu dua bidang tanah Batas seluas \pm 8.024 M2 terletak di Jalan Wahidin Gg. Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418, atas nama KARMIN, yaitu :

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto ----- 120 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah ----- 116 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega ----- 68,50 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino ----- 67,50 M2

Dan Batas seluas \pm 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama KARMIN, yaitu :

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin ----- 4 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono ----- 4 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah ----- 20 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono ----- 20 M2

Serta terhadap harta kekayaan (aset-aset) Tergugat terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Selamat

Halaman 11 dari 39 Putusan Nomor 330/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

Ujung Gg. Amanah No. 196 Lk. IX Kelurahan Siti Rejo III Kecamatan Medan Amplas Kota Medan Sumatera Utara ;

3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum kepada TERGUGAT untuk menyerahkan obyek sengketa terletak setempat dikenal dengan Jalan Wahidin Gg. Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418, atas nama KARMIN, yaitu;

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto ----- 120 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah ----- 116 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega ----- 68,50 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino ----- 67, 50 M2

dan seluas \pm 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama KARMIN, yaitu;

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin ----- 4 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono ----- 4 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah ----- 20 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono ----- 20 M2

kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai.;

5. Menyatakan sah menurut hukum Pembatalan Surat Kuasa Jual sesuai Akte Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. Nomor 7 tanggal 17 Januari 2018 atas Akte Nomor 3 Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH;

6. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar **Rp. 357.200.000.- (tiga ratus**

Halaman 12 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



lima puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Hilangnya keuntungan hasil Pertanian/persawahan yang diperkirakan sebesar Rp. 60.000.000.- /tahun/panen x 3 tahun ditambah dengan bunga Bank dengan acuan 1,5% /bulan selama 3 tahun (Rp.60.000.000. -x 3x54%) dengan total sebesar **Rp. 277.200.000.- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah)**, Biaya Advokasi dan penanganan Perkara Pidana Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat mulai dari tingkat Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan., yaitu **Rp. 30.000.000.-(tiga puluh juta rupiah)**, Biaya penanganan perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat di Pengadilan Negeri Binjai, yaitu **Rp. 50.000.000.-(empat puluh juta rupiah)**;

7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateril, dimana Para PENGGUGAT mengalami perasaan tertekan dan derita bathin dan tercemarnya nama baik Para PENGGUGAT, sehingga kerugian immateri yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah)**;

8. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah)** setiap hari kepada PENGGUGAT sampai perkara ini diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Turut Tergugat II (ic. Notaris Hj. Suzi Handayani, SH. untuk membatalkan Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 14, tanggal 31 Januari 2018 dan Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 14, tanggal 31 Januari 2018;

10. Menghukum Turut Tergugat III (ic. Notaris Ridho Surya Gandha, SH. Mkn) untuk membatalkan Legalisasi Nomor : 06/RSC/Leg-II/2018, tanggal 23 Februari 2018 atas Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi antara NURMANSYAH dan SUDARMIN;

11. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Penjualan tanpa hak kepada Turut Tergugat III, V, VI dan VII yaitu Mbuah Br. Ginting, H. Suriatin, Tanti Devianti dan Novrina Dwi Arysta Irenda sesuai dengan Akte Notaris Hj. Suzi Handayani, SH.(ic. Turut Tergugat III), yaitu Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 14, tanggal 31 Januari 2018, Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 13, tanggal 31 Januari 2018, Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 08, tanggal 13 Februari 2018, Akte Pelepasan hak dan Ganti Rugi No. 01, tanggal 01 Februari 2018 dan Turut Tergugat IV, yaitu Sudarmin; sesuai dengan Legalisasi Notaris

Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ridho Surya Gandha, SH.,M.Kn (ic. Turut Tergugat III) Nomor : 06/RSC/Leg-II/2018, tanggal 23 Februari 2018 atas Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi antara NURMANSYAH dan SUDARMIN;

12. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

13. Menghukum Turut TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

14. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari TERGUGAT;

15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dilakukan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vorrad*);

16. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Binjai Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pemanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat secara tegas dan jelas membantah seluruh dalil dari Gugatan Penggugat baik pada Posita maupun Petitum yang dimintakan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;

A. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa benar Penggugat adalah merupakan pihak pemilik dari sebidang tanah dengan luas 8.042 M2 terletak di Jalan Dr.Wahidin Gg.Pacet Lk.II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai dengan surat keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 59.321-418 atas nama KARMIN,dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Anto120M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah ..116 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega.....68,50M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino..... 67,50M²

2. Bahwa benar Penggugat juga memiliki sebidang tanah dengan luas 80 M2 yang terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur

Halaman 14 dari 39 Putusan Nomor 330/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)



Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama KARMIN, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin 4M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono.....4M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah.....20M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono.....20M²

3. Bahwa benar Tergugat adalah pihak yang membeli 2 (dua) bidang tanah objek perkara tersebut yang dibuktikan dengan perjanjian Pelepasan Hak dan penyerahan dengan Ganti Rugi melalui Akta 01 tanggal 15 September 2017 dikeluarkan oleh Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH., M.kn berkedudukan di Kabupaten Langkat, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebidang tanah dengan luas 8042 M² terletak di Jalan Wahidin Gg. Pacet Lk II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Jati Makmur, Nomor : 593.21-048, tanggal 11-08-2017, diketahui Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto.....120 M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah.....116 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega.....68,50 M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino.....67,50 M²

- Sebidang tanah dengan luas 80 M² terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama Karmin, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin.....4 M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono.....4 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah.....20 M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono.....20 M²

B. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa benar Tergugat tidak membantah kewenangan Absolut dan Kewenangan Relatif karena jelas dan terang perkara ini merupakan perkara perdata dan objeknya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Binjai ;

C. ALASAN – ALASAN JAWABAN

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat adalah para pihak yang telah melakukan perikatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai Akte Pelepasan Hak dan Penyerahan

Halaman 15 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017 dihadapan Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba,SH.,Mkn.Notaris yang berkedudukan di Langkat yaitu ;

- Sebidang tanah dengan luas 8042 M2 terletak di Jalan Wahidin Gg.Pacet Lk.II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai,sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor : 593.21-048,tanggal 11-08-2017 diketahui Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418,atas nama Karmin,yang batas-batasnya sebagai berikut yaitu :

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto.....120 M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah.....116 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega.....68,50 M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino.....67,50 M²

- Sebidang tanah dengan luas 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054,tanggal 22-08-2017,atas nama Karmin,dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin.....4 M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono.....4 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah.....20 M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono.....20 M²

2. Bahwa benar sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat nilai ganti rugi tersebut sebesar Rp. 1.350.600.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) ;

3. Bahwa benar sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sistem pembayaran melalui 2 (dua) tahap ;

- Tahap I (pertama) sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 30.10.2017 (tiga puluh bulan oktober tahun dua ribu tujuh belas),
- Tahap II (kedua) sebesar 1.150.600.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) pembayaran dilakukan melalui termin dan jatuh tempo pembayaran terakhir pada tanggal 30.06.2018 (tiga puluh bulan juni tahun dua ribu delapan belas),

4. Bahwa benar setelah terjadi perjanjian jual beli tersebut, maka pengelolaan atas tanah menjadi hak pihak Kedua atau Tergugat baik itu menjual atau pun mengalihkan ke pada pihak ke 3 (tiga) hal tersebut berdasarkan Pasal 4 dari Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba,SH.,M.Kn yang

Halaman 16 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



berkedudukan di Langkat dihadapan kedua belah pihak (PENGGUG AT dan TERGUGAT) ;

5. Bahwa Bunyi dari Pasal 4 Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017 adalah " **Berkeaan dengan pelepasan hak atas tanah tersebut di atas, maka PIHAK PERTAMA dengan akta ini sekaligus juga telah memberi kuasa kepada PIHAK KEDUA dengan hak untuk memindahkan kekuasaan itu kepada pihak lain, kuasa mana tidak dapat dicabut dan tidak dapat dibatalkan serta tidak berakhir oleh sebab apapun juga, demikian oleh karena kuasa itu merupakan bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak dapat dipisahkan dari isi akta ini, dst. ;**

6. Bahwa untuk memudahkan Tergugat melakukan penjualan tanah tersebut, Tergugat membagi tanah tersebut menjadi beberapa bagian (kapalingan) seseuai ukuran masing- masing ;

7. Bahwa benar pada tahap pertama Tergugat menyerahkan Uang sebesar Rp.200.00.00,-(dua Ratus juta rupiah) kepada Penggugat yang diterima oleh sdri.Suriani yang merupakan anak dari Penggugat ;

8. Bahwa selanjutnya dalam kurun waktu berjalan Tergugat telah beberapa kali menyerahkan sejumlah uang kepada Penggugat sebagai pembayaran tanah sesuai kesepakatan yang pelunasannya jatuh pada tanggal 30 Juni 2018 dengan memakai bukti kwitansi pembayaran yang diterima dan ditanda tangani Penggugat, istri dan juga anak dari Penggugat ,adapun perinciannya adalah sebagai berikut ;

- Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) tanggal 18 Januari 2018 diterima dan ditandatangani oleh Penggugat ,
- Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 31 Januari 2018 diterima dan ditandatangani oleh Penggugat ,
- Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) tanggal 03 Februari 2018 diterima dan ditandatangani oleh Penggugat ,
- Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 5 Februari 2018 diterima dan ditandatangani oleh Penggugat ,
- Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tanggal 30 Juli 2018 diterima dan ditandatangani oleh Leginem yang merupakan istri Penggugat ,

9. Bahwa benar Tergugat belum melunasi sisa pembayaran tanah tersebut dikarenakan pembayaran tahap II (Kedua) jatuh tempo yang telah disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat melalui Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba,Sh.,M.Kn adalah tanggal 30 Juni 2018 ;

10. Bahwa benar Sebelum Berakhir batas waktu pembayaran tahap II

Halaman 17 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



(kedua) Penggugat telah membuat Akta Nomor 07 tanggal 17 Januari 2018 atas Akta Nomor 03 yang dibuat oleh Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba,SH.,M.kn secara sepihak tanpa melihat isi Akta sebelumnya yaitu didalam Pasal 4 dari Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017 ;

11. Bahwa Tergugat tetap melakukan penjualan tanah tersebut berpedoman pada Pasal 4 Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba,SH.,M.kn,guna untuk melaksanakan kewajiban Tergugat terhadap Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran tanah yang akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2018 ;

12. Bahwa benar secara Juridis berdasarkan Akta 01 tanggal 15 September 2017 yang sampai saat ini masih berlaku dan sah menurut hukum bahwa sebidang tanah dengan ukuran 8042 M2 terletak di Jalan Dr. Wahidin Gg.Pacet Lk II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai Surat Keterangan Lurah Nomor 593.21- 048mtanggal 11-08-2017 diketahui Camat Binjai Utara Agenda Nomor 593.21-418,atas nama Karmin,yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto.....120 M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah.....116 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega.....68,50 M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino.....67,50 M²

Serta sebidang tanah dengan luas 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai Surat Keterangan Lurah Nomor 593.21-054,tanggal 22-08-2017,atas nama Karmin,yang batas-baasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin.....4 M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono.....4 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah.....20 M²
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono.....20 M²

Adalah BENAR dan SAH kepunyaan Tergugat ;

13. Bahwa dikarenakan Tergugat Masih mempunyai hak atas 2 (dua) objek perkara sesuai Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017,maka Tergugat tetap menjual tanah tersebut kepada Mbuah Br.Ginting (Turut Tergugat IV), Sudarmin (Turut Tergugat V), H.Suriatin (Turut Tergugt VI), Tanti Devianty (Turut Tergugat VII) dan Novrina Dwi Aristya Irenda (Turut Tergugat VIII) ;

14. Bahwa tidak benar Tergugat pernah menerima teguran secara lisan maupun somasi yang dilayangkan Penggugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek perkara A Quo dalam keadaan

Halaman 18 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat ;

15. Bahwa tidak benar Tergugat tidak menghiraukan peringatan yang diberikan Penggugat, sehingga Penggugat menderita tekanan bathin, karena dalam hal ini telah disepakati dari awal baik oleh Penggugat maupun Tergugat ;

16. Bahwa benar Tergugat pernah dihukum oleh PN binjai atas laporan Penggugat dalam tindak pidana penipuan dan penggelapan yang sebenarnya perkara tersebut terlalu dipaksakan karena sebenarnya masuk ranah Perdata akan tetapi dipaksakan menjadi ranah Pidana ;

17. Bahwa tidak benar Tergugat menguasai objek perkara A Quo milik Penggugat dengan tanpa hak dan melawan hukum, karena sebelumnya sudah ada perjanjian pelepasan hak dan penyerahan dengan ganti rugi antara Penggugat dengan Tergugat dibuktikan dengan Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH., M.kn ;

18. Bahwa Penggugat merasa kerugian materil yang dialaminya disebabkan objek perkara A Quo tersebut sebesar Rp.357.200.00,- (Tiga ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus ribu rupiah) maka Tergugat bersedia mengganti kerugian dari Penggugat tersebut asal diberi kewenangan untuk mengelola dan menjual kembali objek perkara A Quo tersebut sesuai perjanjian awal tanpa ada penghalang dari Penggugat ;

19. Bahwa tidak benar Penggugat merasa kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang benar adalah kerugian immateriil dari Tergugat yang telah menjalani hukuman di LP binjai yang tak ternilai kerugiannya baik fisik maupun mental dikarenakan perkara yang terlalu dipaksakan seharusnya perkara Perdata akan tetapi dipaksakan menjadi perkara Pidana ;

20. Bahwa tidak benar Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini, yang ada Penggugatlah melalui Kuasa Hukumnya yang selalu membuat perkara ini semakin rumit dan terkesan mempersulit perdamaian antara Penggugat dan Tergugat, ini terbukti pada saat Mediasi ;

21. Bahwa sangat tidak beralasan Penggugat dalam meminta atas Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) yang tercantum dalam Posita point 20 terhadap 2(dua) objek Perkara dan 1(satu) serta harta kekayaan Tergugat yang sebenarnya masih sah milik Tergugat, ini dapat dibuktikan didalam Akta Nomor 01 tanggal 15 September 2017 ;

Berdasarkan jawaban dan bantahan dari Tergugat melalui Kuasa Hukumnya atas Gugatan yang dilayangkan Penggugat melalui Kuasa

Halaman 19 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukumnya tersebut diatas, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Binjai Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut ;

I. Dalam Provisi

Menolak gugatan provisionil penggugat;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
2. Menyatakan tidak sah dan berlakunya atas sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek perkara yaitu sebidang tanah seluas 8042 M2 terletak di Jalan Dr. Wahidin Gg. Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor : 593.21- 048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418, atas nama KARMIN, yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Anto.....120 M²
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Maimunah.....116 M²
- Sebelah Timur berbatasan dengan Zega.....68,50 M²
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gino.....67,50 M²

Sebidang tanah seluas 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor : 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama Karmin, yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Karmin.....4 M²
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Hadi Saptono.....4 M²
- Sebelah Timur berbatasan dengan Halimah.....20 M²
- Sebelah Barat berbatasan dengan Hadi Saptono.....20 M²

Serta terhadap harta kekayaan Tergugat yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Selamat Ujung Gg. Amanah No.196 Lk. IX Kelurahan Siti Rejo III, Kecamatan Medan Amolas, Kota Medan ;

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat bukanlah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan bahwa 2 (dua) bidang tanah objek perkara seluas 8042 M2 yang terletak di Jalan Wahidin Gg. Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor : 593.21-048 tanggal 11-08-2017 diketahui Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-148 atas nama Karmin Yaitu

Halaman 20 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



- Sebelah Utara berbatas dengan Anto.....120 M²
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah116 M²
 - Sebelah Timur berbatas dengan Zega.....68,50 M²
 - Sebelah Barat berbatas dengan Gino.....67,50 M²
- dan 80 M² terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk.II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054 tanggal 22-08-2017 atas nama Karmin yaitu :
- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin.....4 M²
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono4 M²
 - Sebelah Timur berbatas dengan Halimah.....20 M²
 - Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono.....20 M²

Adalah BENAR dan SAH kepunyaan Tergugat hal ini sesuai dengan Akta Nomor)1 Tanggal 15 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba,SH.,M.Kn ;

5. Membatalkan Akta Nomor 07 tanggal 17 Januari 2018 atas Akta Nomor 03 yang dibuat oleh Notaris Roy Victor Dwisanta Purba,SH.,M.Kn ;
6. Menyatakan menolak membayar ganti kerugian immateriil Penggugat ;
7. Menyatakan menolak membayar uang paksa (dwangsom) ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berpendapat lain,mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono) berdasar kepada fakta dan bukti serta aturan perundang-undangan yang berlaku .

Menimbang, bahwa turut tergugat I, turut tergugat II, turut tergugat III, turut tergugat IV, turut tergugat V, turut tergugat VI, turut tergugat VII, turut tergugat VIII tidak hadir tanpa alasan yang sah dan patut dan tidak menunjuk kuasanya sesuai relaas panggilan pertama untuk turut tergugat I, turut tergugat II, turut tergugat III, tertanggal 14 Juli 2020, untuk turut tergugat IV, turut tergugat VI tertanggal 15 Juli 2020 dan untuk turut tergugat V, turut tergugat VII, turut tergugat VIII sesuai Sistem Informasi Perkara Pengadilan Negeri Medan bagian Delegasi pada tertanggal 20 Juli 2020, relaas panggilan kedua untuk turut tergugat I tertanggal 28 Juli 2020, untuk turut tergugat II, turut tergugat III tertanggal 29 Juli 2020, untuk turut tergugat IV, turut tergugat VI relaas

Halaman 21 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panggilan pertama tertanggal 29 Juli 2020, sedangkan untuk turut tergugat V, turut tergugat VII, turut tergugat VIII tertanggal 6 Agustus 2020, relaas panggilan ketiga untuk turut tergugat I tertanggal 25 Agustus 2020, untuk turut tergugat II, turut tergugat III tertanggal 26 Agustus 2020, untuk turut tergugat IV, turut tergugat VI tertanggal 29 Juli 2020 sedangkan relaas panggilan kedua untuk turut tergugat V, tertanggal 18 September 2020 dan relaas panggilan ketiga untuk turut tergugat VII, turut tergugat VIII tertanggal 18 September 2020 oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat masing-masing pihak telah melepaskan hak nya untuk membantah dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Binjai dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., telah menjatuhkan putusan pada tanggal 30 Maret 2021 dengan amar berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

I. Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi penggugat tidak dapat diterima ;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagaian ;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa terletak seluas 4.459,36M² dibagian utara dikenal dengan Jalan Wahidin Gg. Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048, tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda Nomor : 593.21-418, atas nama KARMIN sebagaimana dalam dalil gugatan penggugat dan batas-batasnya agar disesuaikan dengan batas-batas tanah yang telah dijual oleh tergugat sebelumnya, dan seluas ± 80 M2 terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017, atas nama KARMIN, yaitu;

- Sebelah Utara berbatas dengan Karmin ----- 4 M2
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hadi Saptono ----- 4 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Halimah ----- 20 M2
- Sebelah Barat berbatas dengan Hadi Saptono ----- 20 M2

Halaman 22 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah menurut hukum Pembatalan Surat Kuasa Jual sesuai Akte Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. Nomor 7 tanggal 17 Januari 2018 atas Akte Nomor 3 Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH;
- Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat sampai perkara ini diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
- Menghukum tergugat dan Turut tergugat I, Turut tergugat II, Turut tergugat III, Turut tergugat IV, Turut tergugat V, Turut tergugat VI, Turut tergugat VII dan Turut tergugat VIII untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.688.000,00 (empat juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti Akta-akta, Relas-relas, memori banding, Kontra Memori Banding, serta surat-surat yang berkaitan dengan permohonan banding dalam perkara ini, yaitu masing-masing :

1. Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Binjai yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan putusan Pengadilan Negeri Binjai tanggal 30 Maret 2021 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., kepada : Mbuah Br. Ginting sebagai Turut Tergugat IV., tanggal 15 April 2021, H. Suriatin sebagai Turut Tergugat VI., tanggal 15 April 2021,
2. Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan putusan Pengadilan Negeri Binjai tanggal 30 Maret 2021 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., kepada : Nurmansyah sebagai Tergugat tanggal 29 April 2021, Sudarmin sebagai Turut Tergugat V. tanggal 15 Juni 2021, Tanti Devianti sebagai Turut Tergugat VII tanggal 17 Mei 2021, Novrina Dwi Aristya Irenda sebagai Turut Tergugat VIII tanggal 24 Mei 2021,
3. Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Stabat yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan putusan

Halaman 23 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Binjai tanggal 30 Maret 2021 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., kepada : Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, S.H., Mkn, sebagai Turut Tergugat I., tanggal 21 April 2021, Notaris HJ. Suzi Handayani, S.H., sebagai Turut Tergugat II., tanggal n26 April 2021, Notaris Ridho Surya Gandha, S.H. M.Kn, sebagai Turut Tergugat III., tanggal 22 April 2021,

4. Akta Permohonan Banding Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., Jo. Nomor : 4/Pdt. Bdg/2021/PN Bnj., yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Binjai, pada pokoknya menyatakan bahwa pada tanggal 10 Mei 2021 Nurmansyah sebagai Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding ke Pengadilan Tinggi Medan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., tanggal 30 Maret 2021;

5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Binjai yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan pernyataan banding dari Nurmansyah selaku Pemanding semula Tergugat kepada : Karmin selaku Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya tanggal 19 Mei 2021, Mbuah Br. Ginting selaku Turut Terbanding IV. semula Turut Tergugat IV., tanggal 18 Mei 2021, H. Suriatin selaku Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI., tanggal 18 Mei 2021,

6. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan pernyataan banding dari Nurmansyah selaku Pemanding semula Tergugat kepada : Sudarmin selaku Turut Terbanding V. semula Turut Tergugat V. tanggal 16 Juni 2021, Tanti Devianti selaku Turut Terbanding VII. semula Turut Tergugat VII tanggal 17 Mei 2021, Novrina Dwi Aristya Irenda selaku Turut Terbanding VIII. semula Turut Tergugat VIII tanggal 5 Juli 2021,

7. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Stabat yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan putusan dari Nurmansyah selaku Pemanding semula Tergugat kepada : Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, S.H., Mkn, sebagai Turut Tergugat I., tanggal 18 Mei 2021, Notaris HJ. Suzi Handayani, S.H., sebagai Turut Tergugat II., tanggal 19 Mei 2021, Notaris Ridho Surya Gandha, S.H. M.Kn, sebagai Turut Tergugat III., tanggal 19 Mei 2021;

8. Memori Banding dari Pemanding semula Tergugat melalui Kuasanya tertanggal 28 Juni 2021 yang terdiri dari 6 (enam) halaman, adapun alasan-alasan memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 24 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



I. PUTUSAN MAJELIS HAKIM TIDAK JELAS/KABUR TENTANG LUAS DAN BATAS-BATAS OBJEK TANAH HARUS DIKEMBALIKAN PEMBANDING/TERGUGAT DAN AKAN KESULITAN DALAM HAL EKSEKUSI.

1. Bahwa dalam Putusan halaman 37 alinea pertama, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum yang kami kutip sbb : “Menimbang, bahwa Penggugat akan menerima pembayaran ganti rugi tanah dari Tergugat tersebut sebesar Rp.1.350.600.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah), namun Penggugat baru menerima sejumlah uang sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp.750.600.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) belum dilunasi oleh Tergugat sampai dengan gugatan aquo diajukan di persidangan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, agar Penggugat bisa memperoleh kembali pembayaran yang dimaksud, Majelis Hakim memperhitungkan volume luas tanah yang senilai dengan sejumlah uang Rp.750.600.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah), oleh karena perhitungan secara volume yang diperhitungkan sebagaimana mestinya yaitu $\text{Rp.1.350.600.000,00} / \text{luas tanah } 8.024 \text{ m}^2 = 168,320 \text{ m}^2$. Dan sesuai dengan fakta di persidangan Penggugat telah menerima ganti rugi sejumlah Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan selanjutnya sisa yang harus dibayar Tergugat yaitu $\text{Rp.750.600.000,00} / 168,320 \text{ M}^2 = 4.459,36 \text{ M}^2$ dimana objek sengketa yang terletak di bagian utara tersebut masih kosong/kaplingan dan belum dijual oleh Tergugat sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat dan batas-batasnya agar disesuaikan dengan batas-batas tanah yang telah dijual oleh Tergugat sebelumnya, demikian Tergugat harus menyerahkan objek sengketa yang terletak di Jalan Wahidin Gang Pacet Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-048 tanggal 11-08-2017 diketahui oleh Camat Binjai Utara Agenda 593.21-418 atas nama Karmin, sedangkan tanah seluas $\pm 80 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Kemuning Belakang Lk. II Kelurahan Jati Makmur Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Sumatera Utara, sesuai Surat Keterangan Lurah Jati Makmur Nomor 593.21-054, tanggal 22-08-2017 atas nama KARMIN, dengan batas-batasnya adalah jalan/akses masuk ke dalam objek sengketa tersebut oleh karena itu Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap



objek tanah tersebut sebagaimana petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan amarnya”

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut adalah SALAH DAN KELIRU, oleh karena luas objek sengketa awal perkara luasnya adalah \pm 8.024 M2 dengan batas-batas sbb :

- Sebelah Utara berbatas dengan Anto ----- 120 M2;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Maimunah ----- 116 M2;
- Sebelah Timur berbatas dengan Zega ----- 68,50 M2;
- Sebelah Barat berbatas dengan Gino ----- 120 M2;

Bagaimana caranya Majelis Hakim mengurangi objek perkara hanya berdasarkan perbandingan harga tanah dan volume/luas tanah, dimanakah posisi tanah yang diputuskan diserahkan itu dan bagaimana batas-batas-batasnya, hal ini sangat penting nantinya untuk kepentingan eksekusi ini perkara ini;

3. Bahwa oleh karena Majelis Hakim salah dan keliru dalam memberi pertimbangan hukum tentang luas dan batas-batas tanah yang akan dikembalikan Pembandin/Tergugat kepada Terbanding/Penggugat, maka putusan tersebut haruslah dibatalkan;

II. MAJELIS HAKIM SALAH DALAM MEMBERI AMAR PUTUSAN MENGHUKUM TERGUGAT, TURUT TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-III, TURUT TERGUGAT-IV, TURUT TERGUGAT-V, TURUT TERGUGAT-VI, TURUT TERGUGAT-VII dan TURUT TERGUGAT-VIII MEMABAYAR BIAYA PERKARA TANPA MENYEBUTKAN TANGGUNG RENTENG.

1. Bahwa dalam Putusan halaman 40 alinea keempat, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum yang kami kutip sbb : “Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian dan Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, Turut Tergugat-III, Turut Tergugat-IV, Turut Tergugat-V, Turut Tergugat-VI, Turut Tergugat-VII dan Turut Tergugat-VIII berada di pihak yang kalah, sesuai dengan Pasal 192 ayat 10 RBg kepada pihak Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, Turut Tergugat-III, Turut Tergugat-IV, Turut Tergugat-V, Turut Tergugat-VI, Turut Tergugat-VII dan Turut Tergugat-VIII harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai saat ini sejumlah sebagaimana disebut dalam amar putusan”

2. Bahwa dalam amar putusan halaman 41 alinea ketujuh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai memberi putusan dengan amar : “Menghukum Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, Turut

Halaman 26 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Tergugat-III, Turut Tergugat-IV, Turut Tergugat-V, Turut Tergugat-VI, Turut Tergugat-VII dan Turut Tergugat-VIII untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.688.000,00 (empat juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

3. Bahwa pertimbangan dan amar putusan tersebut adalah SALAH DAN KELIRU, oleh karena yang dihukum membayar biaya perkara ini bukan hanya 1 (satu) pihak saja, melainkan lebih dari satu, lantas kenapa Majelis Hakim tidak menyebutkan SECARA TANGGUNG RENTENG, yang berarti kerugian itu ditanggung secara bersama-sama oleh pihak yang dikalahkan yaitu Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, Turut Tergugat-III, Turut Tergugat-IV, Turut Tergugat-V, Turut Tergugat-VI, Turut Tergugat-VII dan Turut Tergugat-VIII;

4. Bahwa oleh karena Majelis Hakim SALAH DAN KELIRU dalam memberi pertimbangan hukum tentang TANGGUNG RENTENG, maka Putusan tersebut haruslah dibatalkan;

KESIMPULAN :

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan Pembanding/Tergugat diatas, mohon dengan hormat kiranya YM. Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan c.q Ketua/Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Pemohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN. Bnj, tertanggal 30 Maret 2021:

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Atau :

Apabila Majelis Hakim pada tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

9. Relas Penyerahan Memori Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Binjai yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada : Karmin selaku Terbanding semula Penggugat melalui

Halaman 27 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Kuasanya tanggal 10 Agustus 2021, Mbuah Br. Ginting selaku Turut Terbanding IV. semula Turut Tergugat IV., tanggal 9 Agustus 2021, H. Suriatin selaku Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI., tanggal 9 Agustus 2021,

10. Relas Penyerahan memori banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada : Sudarmin selaku Turut Terbanding V. semula Turut Tergugat V. tanggal 30 Agustus 2021, Tanti Devianti selaku Turut Terbanding VII. semula Turut Tergugat VII tanggal 29 Agustus 2021, Novrina Dwi Aristya Irenda selaku Turut Terbanding VIII. semula Turut Tergugat VIII tanggal 23 Agustus 2021,

11. Relas Penyerahan Memori Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Stabat yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada : Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, S.H., Mkn, sebagai Turut Tergugat I., tanggal 9 Agustus 2021, Notaris HJ. Suzi Handayani, S.H., sebagai Turut Tergugat II., tanggal 12 Agustus 2021, Notaris Ridho Surya Gandha, S.H. M.Kn, sebagai Turut Tergugat III., tanggal 12 Agustus 2021;

12. Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya tertanggal 16 Agustus 2021 yang terdiri dari 12 (dua belas) halaman, adapun alasan-alasan memori banding tersebut pada pokoknya :

- 1.** Bahwa Terbanding/semula Penggugat tidak sependapat dan menolak dengan tegas serta keberatan terhadap Memori Banding Pembanding/semulaTergugat, karena alasan-alasan Memori Banding tersebut tidak didasarkan pada fakta-fakta persidangan dan dasar hukum yang tidak benar. Oleh karena itu memori banding Pembanding/semula Tergugat tersebut haruslah DITOLAK ;
- 2.** Bahwa Pembanding/semula Tergugat sebagaimana dalil memori bandingnya pada halaman 4 alinea (ketiga) menyatakan keberatannya terhadap pertimbangan hukum “ MAJELIS HAKIM DALAM MENGADILI DAN PERTIMBANGAN HUKUM, TIDAK FAIR DAN TIDAK OBKEKTIF SERTA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN SURAT BUKTI DAN SAKSI-SAKSI PEMBANDING/TERGUGAT”;
- 3.** Bahwa Pembanding/semula Tergugat tidak mendalami proses persidangan perkara *A Quo*, bagaimana mungkin Putusan *Judex Factie* menurut Pembanding/semula Tergugat tidak fair dan objektif justru

Halaman 28 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



karena mempertimbangkan rasa keadilan walaupun Pembanding/ semula Tergugat dalam proses persidangan tidak beriktikad baik dengan tidak mengajukan bukti dan saksi;

4. Bahwa hal ini sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan tanggal 17 Maret 2020, halaman 25 alenia (pertama) yaitu :
"Menimbang, bahwa pada saat pembuktian surat atau saksi, Kuasa Tergugat tidak hadir dipersidangan sesuai dengan Relas Panggilan Sidang Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj, tertanggal 7 Januari 2021, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang tidak sah, sehingga dengan demikian Majelis berkesimpulan Tergugat tidak menggunakan dan melepaskan hak nya untuk membantah dalil gugatan penggugat dan nantinya agar Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini

5. Bahwa satu dan selebihnya, dengan ini Terbanding / semula Penggugat mendasarkan segala argumentasi hukum dengan mempedomani "sistim pembuktian formal" yang dikenal dalam praktik Hukum Acara Perdata, oleh karena Pembanding/semula Tergugat tidak menggunakan dan melepaskan hak nya untuk membantah dali gugatan penggugat karena saat pembuktian surat atau saksi, Kuasa Pembanding/semula Tergugat tidak hadir dipersidangan sesuai dengan Relas panggilan sidang telah jelas dinilai hakim Judec Facti Pengadilan Negeri Binjai bahwa Pembanding/semula Tergugat tidak beriktikad baik, maka sudah sepatutnya menurut hukum permohonan banding Pembanding/semula Tergugat haruslah ditolak, dan dengan demikian cukup beralasan menurut hukum untuk mempertahankan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 19/Pdt.G/2019/PN.Bnj, tanggal 30 Maret 2020;

6. Bahwa Pembanding/semula Tergugat selanjutnya dalam dalil Memori Banding pada halaman 4 poin (l) yang pada intinya menyatakan " PUTUSAN MAJELIS HAKIM TIDAK JELAS/KABUR TENTANG LUAS DAN BATAS-BATAS OBJEK TANAH HARUS DIKEMBALIKAN PEMBANDING/TERGUGAT DAN AKAN KESULITAN DALAM HAL EKSEKUSI";

7. Bahwa menurut Terbanding/semula Penggugat jika saja Pembanding/Semula Tergugat mampu mencermati secara seksama atas pertimbangan-pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Binjai, sesungguhnya nyata terlihat bahwa Judex Facti telah berupaya menggali dan mencari landasan dan putusan hukum yang adil untuk tujuan agar dapat diterima oleh pihak-pihak

Halaman 29 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



terperkara *a quo*, maka Pembanding/semula Tergugat “meskipun itu adalah haknya” seyogyanya tidak sampai kepada pengajuan upaya hukum banding sebagaimana sikap sebaliknya yang dilakukan oleh Terbanding/semula Penggugat *nota bene* dapat menerima dan memahami tujuan Judex Facti Pengadilan Negeri Binjai meletakkan putusan *a quo*;

8. Bahwa Memperhatikan pertimbangan Judex Facti pada halaman 37 s/d 38 alinea (kedua) yang menyebutkan : , “...dengan demikian Majelis Hakim berpendapat agar penggugat bisa memperoleh kembali sisa pembayaran yang dimaksud, Majelis Hakim memperhitungkan volume luas tanah yang senilai dengan sejumlah uang Rp750.000.000,00(tujuh ratus lima puluh juta rupiah). oleh karena perhitungan secara volume yang diperhitungkan sebagaimana mestinya yaitu $Rp1.350.600.000 / \text{luas tanah } 8.024M^2 = 168,320M^2$. Dan sesuai dengan fakta dipersidangan Penggugat telah menerima ganti rugi sejumlah Rp600.000.000,00(enam ratus juta rupiah) dan Selanjutnya sisa yang harus dibayar tergugat yaitu $Rp750.600.000,00 / 168.320 M^2 = 4.459,36 M^2$ dimana objek sengketa yang terletak dibagian utara tersebut masih kosong/ kaplingan dan belum dijual oleh tergugat sebagaimana dalam dalil gugatan penggugat dan batas-batasnya agar disesuaikan dengan batas-batas tanah yang telah dijual oleh tergugat sebelumnya, ...dst”;

9. Bahwa oleh karenanya atas dalil Pembanding/semula Tergugat yang menyatakan PUTUSAN MAJELIS HAKIM TIDAK JELAS/KABUR TENTANG LUAS DAN BATAS-BATAS OBJEK TANAH HARUS DIKEMBALIKAN PEMBANDING/TERGUGAT DAN AKAN KESULITAN DALAM HAL EKSEKUSI” adalah dalil yang tidak perlu untuk dipertimbangkan karena sudah jelas bagaimana pertimbangan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Binjai tentang batas-batas tanah yang akan diserahkan kembali kepada Terbanding/semula Penggugat akan disesuaikan dengan batas-batas yang telah dijual;

10. Bahwa oleh karena Judex Facti telah berupaya menggali dan mencari landasan dan putusan hukum yang adil untuk tujuan agar dapat diterima oleh pihak-pihak berperkara *a quo* dengan demikian cukup beralasan menurut hukum untuk mempertahankan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 19/Pdt.G/2019/PN.Bnj, tanggal 30 Maret 2020;

11. Bahwa oleh karena itu, sesungguhnya pertimbangan dan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Binjai *a quo* sudah didasarkan kepada

Halaman 30 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



pertimbangan yang tepat, bijaksana dan dengan menggunakan prinsip hukum *win-win solution* yang dapat diterima semua pihak dan Terbanding/semula Penggugat mendukung penerapan asas hukum peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum upaya banding yang diajukan Pemanding/semula Tergugat haruslah ditolak atau dikesampingkan;

12. Bahwa selanjutnya, Terbanding/semula Penggugat dengan tegas membantah seluruh dalil-dalil Pemanding/semula Tergugat dalam memori bandingnya pada halaman 5 poin (II) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa SALAH DALAM MEMBERI AMAR PUTUSAN MENGHUKUM, TERGUGAT, , TURUT TERGUGAT –I , TURUT TERGUGAT –II , TURUT TERGUGAT –III TURUT TERGUGAT –IV TURUT TERGUGAT –V , TURUT TERGUGAT –VI , TURUT TERGUGAT –VII DAN TURUT TERGUGAT –VIII “ MEMBAYAR BIAYA PERKARA TANPA MENYEBUTKAN TANGGUNG RENTENG”;

13. Bahwa Terbanding/semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding pada halaman 5 poin (II) , sebab menurut Terbanding/semula Penggugat dalil-dalil yang disampaikan oleh Pemanding/semula Tergugat adalah bentuk ketidak pahaman memaknai kata Tanggung Renteng dalam setiap putusan perdata;

14. Bahwa Bahwa Memperhatikan pertimbangan Judex Facti pada halaman 40 alenia (kelima) yang menyatakan “ ... bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat dan Turut tergugat I, Turut tergugat II, Turut tergugat III, Turut tergugat IV, Turut tergugat V, Turut tergugat VI, Turut tergugat VII dan Turut tergugat VIII berada di pihak yang kalah, sesuai dengan Pasal 192 ayat 1(1) RBg kepada pihak Tergugat dan Turut tergugat I, Turut tergugat II, Turut tergugat III, Turut tergugat IV, Turut tergugat V, Turut tergugat VI, Turut tergugat VII dan Turut tergugat VIII harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai saat ini sejumlah sebagaimana disebut dalam amar putusan dan dalam amar putusan Judex Factie halama 40 poin (8) “Menghukum tergugat dan Turut tergugat I, Turut tergugat II, Turut tergugat III, Turut tergugat IV, Turut tergugat V, Turut tergugat VI, Turut tergugat VII dan Turut tergugat VIII untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.688.000,00 (empat juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)”;

15. Bahwa oleh karena itu jelas dan terang dalam Amar putusan Judex Factie terhadap pihak yang kalah dalam perkara A Quo (ic. Tergugat, Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VIII) untuk membayar

Halaman 31 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



biaya perkara sebenarnya pembebanan biaya perkara yang timbul atas perkara A Quo adalah terletak pada Tergugat, namun demikian seandainya Turut Tergugat bersedia untuk bersama – sama membayar biaya perkara yang ditimbulkan dari perkara A Quo, namun pada intinya bukanlah sebuah kewajiban bagi para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara.

16. Bahwa makna dari kata *Turut Tergugat* Menurut Putusan No. 1642 K/Pdt/2005, berarti *“Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.*

17. Bahwa Turut Tergugat menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”* (hlm. 2). Keduanya menggariskan, *“Dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim”.*Bahwa Dari rumusan tersebut di atas diperoleh tiga kriteria bahwa Turut Tergugat adalah orang/pihak yang : Tidak menguasai objek sengketa; Tidak berkewajiban melakukan sesuatu; Diikutsertakan untuk melengkapi gugatan;

18. Bahwa menurut kedua poin diatas sudah tepatlah hakim dalam membuat putusan tanpa mencatumkan tanggung renteng karena Kewajiban untuk membayar biaya perkara sebenarnya pada Tergugat sendiri karena Tergugat lah yang telah melakukan Wanprestasi dimana eksistensi dari Turut Tergugat hanya sebagai pihak dalam gugatan harus dibuat sehingga gugatan tersebut lengkap subjek gugatan menjadi tidak lengkap.

19. Bahwa oleh karena itu, sesungguhnya pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Binjai *a quo* sudah didasarkan kepada pertimbangan yang tepat, bijaksana dan dengan menggunakan prinsip hukum *win-win solution* yang dapat diterima semua pihak dan Terbanding/semula Penggugat mendukung penerapan asas hukum peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, sehingga sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum untuk mempertahankan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 19/Pdt.G/2019/PN.Bnj, tanggal 30 Maret 2020, maka dengan demikian

Halaman 32 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



upaya banding yang diajukan Pembanding/semula Tergugat haruslah ditolak atau dikesampingkan;

Bahwa oleh karena itu permohonan banding *a quo* harus ditolak, maka dimohonkan kepada Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan berkenan berkenan memutus perkara ini dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/ Semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No.19/Pdt.G/2019/PN.Bnj, tanggal 30 Maret 2020;
3. Menghukum Pembanding/Semula Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding.

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

13. Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/ PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Binjai yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding kepada : Mbuah Br. Ginting selaku Turut Terbanding IV. semula Turut Tergugat IV., tanggal 19 Agustus 2021, H. Suriatin selaku Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI., tanggal 19 Agustus 2021,

14. Relas Penyerahan Kontra Memori banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/ PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding kepada : Nurmansyah selaku Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya tanggal 24 Agustus 2021, Sudarmin selaku Turut Terbanding V. semula Turut Tergugat V. tanggal 30 Agustus 2021, Tanti Devianti selaku Turut Terbanding VII. semula Turut Tergugat VII tanggal 27 Agustus 2021, Novrina Dwi Aristya Irenda selaku Turut Terbanding VIII. semula Turut Tergugat VIII tanggal 25 Agustus 2021,

15. Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/ PN Bnj., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Stabat yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding kepada : Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, S.H., Mkn, sebagai Turut Tergugat I., tanggal 20 Agustus 2021, Notaris HJ. Suzi Handayani, S.H., sebagai Turut Tergugat II.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Agustus 2021, Notaris Ridho Surya Gandha, S.H. M.Kn, sebagai Turut Tergugat III., tanggal 23 Agustus 2021;

16. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., tertanggal 18, 19 Mei 2021 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Binjai yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara kepada Karmin selaku Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya, Mbuah Br. Ginting selaku Turut Terbanding IV. semula Turut Tergugat IV, H. Suriatin selaku Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI., dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan,

17. Relas Pemberitahuan Mempelajari berkas Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., tertanggal 5, 6, 12 Juli 2021., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara kepada : Nurmansyah selaku Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya, Sudarmin selaku Turut Terbanding V. semula Turut Tergugat V., Tanti Devianti selaku Turut Terbanding VII. semula Turut Tergugat VII, Novrina Dwi Aristya Irenda selaku Turut Terbanding VIII. semula Turut Tergugat VIII, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan;

18. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Banding Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., tertanggal 18, 19 Mei 2021 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Stabat yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara kepada : Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, S.H., Mkn, sebagai Turut Tergugat I., Notaris HJ. Suzi Handayani, S.H., sebagai Turut Tergugat II., Notaris Ridho Surya Gandha, S.H. M.Kn, sebagai Turut Tergugat III., dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan,

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 199 Rechtsreglement Buitengewesten (RBg) Jo. Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, pernyataan untuk mengajukan Upaya Hukum dilakukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah Putusan diucapkan atau setelah Putusan diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir pada waktu pengucapan Putusan., Apabila hari ke 14 jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau Hari Libur, maka penentuan hari ke 14 jatuh pada hari kerja berikutnya (Vide Pedoman

Halaman 34 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Tehnis Administrasi Dan Tehnis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007 halaman 4);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Binjai yang dimintakan banding dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., adalah Putusan yang diucapkan terbuka untuk umum pada tanggal 30 Maret 2021 tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya, yang mana Tergugat melalui Kuasanya telah diberi tahu putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 April 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., tanggal 29 April 2021 yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, dengan demikian penghitungan jangka waktu mengajukan banding dimulai sejak tanggal 30 April 2021 sampai dengan tanggal 13 Mei 2021, sedangkan dalam perkara a quo diajukan permintaan banding oleh Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya pada tanggal 10 Mei 2021, dengan demikian permintaan banding telah diajukan Pembanding semula Tergugat dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta putusan Pengadilan Negeri Binjai tanggal 30 Maret 2021 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., telah pula membaca dan memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya, dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Binjai dalam putusannya menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti serta mencermati ternyata putusan tentang provisi tersebut telah melalui alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang cukup serta berlandaskan hukum sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Binjai tentang Provisi telah tepat dan benar, dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Binjai tersebut diambil alih untuk dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara a quo dalam Pengadilan Tingkat Banding, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Binjai dalam putusannya mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti serta mencermati ternyata putusan tersebut belum

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 330/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui alasan dan pertimbangan yang cukup serta belum berlandaskan hukum sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Binjai dalam pokok perkara belum tepat dan belum benar, dengan demikian Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dasar yang dipergunakan untuk melakukan pemeriksaan perkara perdata adalah surat gugatan, dengan demikian keberadaan surat gugatan dalam perkara perdata menjadi sangat penting, karenanya sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa formalitas gugatan merupakan obyek eksepsi, sehingga seharusnya dipertimbangkan dalam eksepsi, namun materi yang akan dipertimbangkan berikut ini tidak tercantum dalam eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat maupun Para Turut Terbanding semula Para Turut Terbanding, karenanya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara meskipun hal tersebut merupakan obyek eksepsi;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya pada pokoknya Terbanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Terbanding semula Penggugat menjual 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat dengan Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai Akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017 dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 1.350.600.000.- (*satu milyar tiga ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah*) pembayaran tahap I (Pertama) sebesar Rp. 200.000.000.- (*dua ratus juta rupiah*) , sesuai kwitansi tanggal 02 November 2017, pembayaran tahap II (Kedua) sebesar Rp. 1.150.600.000.- (*satu milyar seratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah*) tanggal 30 -06 -2018, selanjutnya oleh Tergugat terhadap 2 (dua) bidang tanah objek perkara tersebut telah dipecah-pecah menjadi 86 (delapan puluh enam) kavling; Karena Tergugat tidak menjalankan kewajibannya, selanjutnya berdasarkan Akte Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH. Nomor 7 tanggal 17 Januari 2018 atas Akte Nomor 3 Notaris Roy Victor Rahmad Dwisanta Purba, SH., Surat Kuasa Jual tersebut dibatalkan, walaupun Surat Kuasa Jual tersebut telah dibatalkan Tergugat masih menguasai atas objek perkara A Quo dan dengan tetap menjual tanah terperkara kepada pihak lain yaitu kepada Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa dari posita gugatan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah pengembalian hak kepemilikan 2 (dua) bidang tanah yang semula merupakan milik Penggugat yang telah dijual kepada Tergugat dengan Perjanjian Jual Beli Tanah sesuai Akte Pelepasan Hak Dan Penyerahan Ganti Rugi Nomor : 01 Tanggal 15 September 2017,

Halaman 36 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Tergugat mengkavling-mengkavling tanah obyek perkara menjadi 86 (delapan puluh enam) kapling dan sebagian kavling telah dijual kepada Turut Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, karena Tergugat tidak menjalankan kewajibannya sehingga Akte No. 01 tanggal 15 September 2017 tersebut dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan kesimpulan di atas, menurut Pengadilan Tinggi yang menjadi pokok permasalahan adalah hak kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa, sehingga untuk menuntut kembali terhadap hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut gugatan Penggugat harus diuraikan mengenai dasar gugatan atau posita dan dinyatakan dalam petitum mengenai tuntutan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara a quo posita gugatan Terbanding semula Penggugat telah mendalilkan tanah obyek sengketa adalah milik Terbanding semula Penggugat, namun hal ini tidak diikuti dengan tuntutan yang tercantum dalam petitum gugatan bahwa obyek sengketa adalah milik Terbanding semula Penggugat, dan Terbanding semula Penggugat merupakan orang yang berhak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena tentang pernyataan hak kepemilikan tanah obyek sengketa tidak dicantumkan dalam petitum gugatan, maka dapat disimpulkan bahwa Terbanding semula Penggugat tidak menuntut tentang hak kepemilikan tanah obyek sengketa atas nama Terbanding semula Penggugat dan tidak menuntut agar dinyatakan Terbanding semula Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa dalam petitum gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat tidak menuntut tentang hak kepemilikan tanah obyek sengketa atas nama Terbanding semula Penggugat dan tidak menuntut agar dinyatakan Terbanding semula Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa dalam petitum gugatan sehingga Terbanding semula Penggugat tidak memiliki dasar kepemilikan tanah obyek sengketa yang sah, hal ini akan menyulitkan dalam pelaksanaan putusan (pelaksanaan eksekusi) nantinya baik dalam penyerahan maupun pengosongan, dengan demikian gugatan yang diajukan Terbanding semula Penggugat tergolong gugatan yang tidak memenuhi syarat formal dari suatu surat gugatan, sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan sebagai konsekwensinya tentang pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., tanggal 30 Maret 2021 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, sehingga Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar selengkapnyanya sebagaimana

Halaman 37 dari 39 Putusan Nomor 330/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

tercantum dibawah ini, sedangkan terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat harus dikesampingkan, karena memori banding dan kontra memori banding berisi pokok perkara sedangkan putusan Pengadilan Tingkat Banding belum memeriksa mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang besarnya masing – masing akan disebut dalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal-pasal dalam Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Binjai tanggal 30 Maret 2021 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Bnj., yang dimintakan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan provisi Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam dua tingkat Peradilan untuk Pengadilan Tingkat Pertama sebesar Rp4.688.000,00 (empat juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), dan untuk Pengadilan Tingkat Banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari: **RABU tanggal 29 September 2021**, oleh kami: **SUPRIYONO, S.H. M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **MADE SUTRISNA, S.H. M.Hum.**, dan **PARLINDUNGAN SINAGA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: **RABU tanggal 06 Oktober 2021** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh: **ROSELINA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Para Pihak yang berperkara maupun Kuasanya;

Halaman 38 dari 39 Putusan Nomor **330/Pdt/2021/PT MDN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

MADE SUTRISNA, S.H. M.Hum.,

SUPRIYONO, S.H. M.Hum.

Ttd

PARLINDUNGAN SINAGA, S.H.,

Panitera Pengganti

Ttd

ROSELINA, S.H.,

Perincian Biaya :

1.	Meterai	Rp.	10.000,00
2.	Redaksi	Rp.	10.000,00
3.	Pemberkasan	Rp.	<u>130.000,00+</u>
Jumlah		Rp.	150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);