



**PUTUSAN**

Nomor 41/Pdt/2018/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 :

AMRIN TANJUNG, Umur : 56 Tahun, Pekerjaan : Anggota Polri, Alamat : Dahulu Jl. Simarsayang, Kelurahan Batang Ayumi Julu, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan sekarang bertempat tinggal di Jl. Sisingamangaraja No. 04, Kelurahan Saborang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, selanjutnya disebut sebagai Pemanding dahulu sebagai Tergugat I;

L A W A N :

MESTARIA BR PASARIBU, Umur : 60 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Danau Toba No. 12, Kel. Losung, Kec. Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada SUPRATMAN SIDAURUK, SH Pengacara/Penasehat Hukum yang beralamat kantor di Jl. Sisingamangaraja No.101 Kota Padangsidempuan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 April 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat;

Dan :

HILDA HENI, Umur : 55 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Simarsayang, Kelurahan Batang Ayumi Julu, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding dahulu sebagai Tergugat II;

**Pengadilan Tinggi Medan tersebut;**

Setelah membaca :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 31 Januari 2018 NOMOR 41/Pdt/2018/PT MDN. tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 31 Januari 2018 Nomor 41/Pdt/2018/PT MDN tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara Nomor 35/PDT.G/2017/PN Psp. dan salinan putusan Pengadilan Negeri Padang Sidempuan tanggal 31 Oktober 2017 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan tanggal 25 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan pada tanggal 25 April 2017 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan II pada tanggal 15 April 2003 telah sepakat mengadakan perjanjian jual beli rumah dan pekarangannya yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan II ( Amrin Tanjung dan Hilda Heni) adapun rumah dan pekarangannya yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II dengan tanah seluas ± 411,25 M2 dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Simarsayang Gang Inpres, Kelurahan Batang Ayumi, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan dengan batas- batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Almarhum Jaruas Harahap.
  - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan Jalan UGN.
  - Sebelah Utara dengan tanah kebun.
  - Sebelah Selatan dengan Gang (dua) meter.
- Bahwa pada hari itu juga tanggal 15 April 2003 Penggugat dengan Tergugat I dan II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Notaris ROSMINAR RANGKUTI, SH untuk melakukan transaksi jual beli tanah milik Tergugati I dan II seluas ± 411,25 M2 sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah No. 42/Psp.Utara/2003 tertanggal 15 April 2003, dimana Penggugat telah membeli rumah terperkara secara tunai dan terang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Tergugat I dan II menjual rumah tersebut kepada Penggugat dan telah menerima pembayaran atas

Halaman 2 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/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)



rumah tersebut dari Penggugat, oleh karenanya jual beli atas rumah tersebut adalah syah dan berkekuatan hukum, sehingga terhadap rumah perkara menurut hukum telah syah menjadi milik Penggugat.

- Bahwa setelah terjadi jual beli rumah tersebut Tergugat I dan Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk menempati rumah tersebut dengan cara menyewa dan oleh Penggugat memberikan dan menyetujuinya dimana Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan sewa kepada Penggugat sebanyak Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah ) setiap tahunnya, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberikan sewa kepada Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian kepada Penggugat karena tidak dapat mengusahai dan menempati rumah tersebut.
- Bahwa oleh karena Tergugat I dan II tidak pernah memberikan sewa rumah tersebut kepada Penggugat, maka Penggugat menjumpai Tergugat I dan II untuk mengosongkan rumah perkara dan Penggugat telah berulang kali mengingatkan tergugat I dan Tergugat II atas kewajibannya, namun oleh karena rumah tangga Tergugat I dan Tergugat II terjadi percetakan hal itu yang menjadi alasan Tergugat I dan II tidak mau menyerahkan rumah tersebut, jika diingatkan kepada Tergugat I , maka Tergugat I menyatakan silakan menghubungi Tergugat II karena Tergugat II yang menempati rumah tersebut, dan selanjutnya Penggugat telah berusaha berulang kali menghubungi Tergugat II kerumah perkara, dimana Penggugat tidak pernah jumpa dengan Tergugat II dirumah tersebut, dan oleh karena Penggugat tidak pernah berjumpa dengan Tergugat II, selanjutnya Penggugat menjumpai Lurah dan Kepling Batang Ayumi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan tujuan agar Tergugat II menyerahkan rumah perkara kepada Penggugat dan sekaligus menyatakan bahwa rumah tersebut adalah milik Penggugat dan memberikan foto copy akta Jual beli rumah tersebut yang telah menjadi milik Penggugat, bahkan Penggugat sudah pernah menyuruh pihak ketiga agar mau mengosongkan / menyerahkan rumah perkara dan sewanya kepada Penggugat, namun tegoran dan peringatan tersebut tidak pernah diindahkan Tergugat II .
- Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II karena tidak mau menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat dan tidak dapat mengusahai/ menempati rumah perkara, jika Tergugat I dan II menyerahkan rumah perkara Penggugat dapat

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT MDN



menyewakan rumah tersebut sebanyak Rp 10.000.000.- setiap tahunnya, jika diperhitungkan sejak tahun 2003 sampai sekarang sudah mencapai 14 tahun, sehingga Tergugat I dan Tergugat II patut untuk dihukum untuk membayar ganti rugi sewa rumah tersebut kepada Penggugat sebanyak 14 x Rp 10.000.000.- = Rp 140.000.000.- (seratus empat puluh juta rupiah) dan membayar setiap tahunnya sampai Tergugat- Tergugat menyerahkan rumah perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menunjukkan niat tidak baiknya dengan tidak mau mengosongkan dan menyerahkan rumah perkara kepada Penggugat dan Penggugat khawatir terhadap etiket tidak baik Tergugat I dan II akan memindah tangankan rumah perkara kepada pihak ke tiga, oleh karena itu sebelum perkara ini diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Penggugat mohon agar terhadap objek perkara yaitu rumah tersebut diletakkan sita jaminan (Conservatoir beslaag)
- Bahwa Penggugat membeli rumah perkara berdasarkan ketentuan dan undang- undang yang berlaku , jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, dimana Penggugat , Tergugat I dan II datang dihadapan Notaris ROSMINAR RANGKUTI untuk melakukan transaksi jual beli rumah perkara, dan oleh karenanya jual beli rumah perkara adalah syah dan sesuai dengan ketentuan / peraturan yang berlaku, dan rumah perkara adalah syah menjadi milik Penggugat berdasarkan bukti Akta Jual Beli Tanah No. 42/Psp.Utara/2003 tertanggal 15 April 2003, dan oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II didasarkan kepada bukti yang syah sesuai Akta Jual Beli Tanah No. 42/Psp.Utara/2003 tertanggal 15 April 2003 wajar demi hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
- Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan rumah perkara secara ikhlas, maka wajar dan patut agar Para Tergugat dihukum menyerahkan rumah perkara dalam keadaan baik dan kosong serta dihukum pula untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya sampai rumah tersebut diserahkan Tergugat I dan II kepada Penggugat.
- Bahwa berdasarkan uraian dan dalil gugatan Penggugat tersebut Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri



Padangsidimpuan berkenaan memanggil kedua belah pihak untuk hadir pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu, selanjutnya memeriksa, mengadil dan memberikan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dengan hukum transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan II pada tanggal 15 April 2003 terhadap objek perkara yaitu rumah dan pekarangannya yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas ± 411,25 M2 dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Simarsayang Gang Inpres, Kelurahan Batang Ayumi, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan dengan batas- batas tanah :
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Almarhum Jaruas Harahap.
  - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan jalan UGN.
  - Sebelah Utara dengan tanah kebun.
  - Sebelah Selatan dengan Gang (dua) meter.sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah No. 42/Psp.Utara/2003 tertanggal 15 April 2003 adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan dengan hukum bahwa rumah terperkara adalah sah milik Penggugat atas dasar Jual beli Penggugat dengan Tergugat I dan II sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah No. 42/Psp.Utara/2003 tertanggal 15 April 2003 yaitu tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas ± 411,25 M2 dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Simarsayang Gang Inpres, Kelurahan Batang Ayumi, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan dengan batas- batas tanah :
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Almarhum Jaruas Harahap.
  - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan jalan UGN.
  - Sebelah Utara dengan tanah kebun.
  - Sebelah Selatan dengan Gang (dua) meter.
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan rumah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat berupa sewa rumah sejak tahun 2003 sampai sekarang sebanyak 14 Tahun x Rp 10.000.000.-/ tahunnya = Rp 140.000.000, (seratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian



Penggugat sampai diteruskannya rumah tersebut kepada Penggugat.

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 200.000.- (Dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat I dan II melaksanakan putusan ini.
7. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir beslaag) yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berkekuatan hukum.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini  
ATAU : Jika Pengadilan Negeri Padangsidimpuan berpendapat lain, mohon kiranya memberi putusan menurut Pengadilan yang baik adalah patut dan adil ( Ex aquo et bono).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saya Tergugat I Amrin Tanjung tidak pernah menjual rumah dan tanah saya kepada Penggugat nama Mestaria Br Pasaribu;
2. Saya pernah dijumpai Penggugat Mestaria Br Pasaribu dirumah saya diujung Padang dan ianya mau membeli rumah saya seharga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dan selanjutnya saya sendiri dan tidak bersama Tergugat II (istri saya) dan saya dan Penggugat Mestaria Br Pasaribu menjumpai Notaris nama ROSMINAR RANGKUTI di Sadabuan;
3. Setelah sampai saya dan Penggugat Mestaria Br Pasaribu menjumpai Notaris ROSMINAR RANGKUTI;
4. Kemudian saya disodorkan pertama surat jual beli tanah dan rumah untuk ditanda tangani oleh saya dan surat itu saya tandatangani dan kemudian saya disodorkan kwitansi kosong untuk saya tanda tangani, lalu saya tolak dan saya tanyakan sama Penggugat mana uangnya maka Penggugat menjawab nanti, dan saya bilang kalau tidak ada uangnya mana mungkin saya tandatangani kwitansi kosong;
5. Waktu menjumpai Notaris ROSMINAR RANGKUTI di kantornya alamat Sadabuan, saya tidak ada bersama istri (mantan) saya, keterangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bohong dan waktu menandatangani surat jual beli juga istri (mantan) tidak ada;

6. Mengenai surat jual beli tanah dan rumah saya di Jln. Batang Ayumi Julu Kec. Padangsidempuan Selatan kepada Penggugat Mestaria Br Pasaribu batal dengan sendirinya;
7. Uang jual beli tidak pernah diberikan kepada saya sepenuhnya sampai sekarang, dan juga tanda tangan istri (mantan) tidak ada;
8. Hanya kwitansi kosong di sodorkan kepada saya yang disaksikan oleh Notaris ROSMINAR RANGKUTI;
9. Dan saya dituduh oleh Penggugat Mestaria Br Pasaribu menyewa rumah saya sendiri;
10. Sampai sekarang yang membayar pajak rumah saya di Jln. Batang Ayumi Julu masih saya sendiri;
11. Semua keterangan Penggugat Mestaria Br Pasaribu tidak jelas dan bohong;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugatan tersebut Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Psp.telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dengan hukum transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 15 April 2003 terhadap objek perkara yaitu rumah dan pekarangannya yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas  $\pm 411,25$  M<sup>2</sup> dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Simarsayang Gang Inpres Kelurahan Batang Ayumi Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padangsidempuan, dengan batas – batas :
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah alm.Jaruas Harahap
  - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan Jalan UGN
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kebun
  - Sebelah Selatan berbatas dengan gang 2 (dua) meterSesuai dengan Akta Jual Beli Tanah No.42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 7 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/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)



3. Menyatakan dengan hukum bahwa rumah terperkara adalah sah milik Penggugat atas dasar jual beli Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah No.42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 yaitu tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah seluas  $\pm$  411,25 M<sup>2</sup> dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Simarsayang Gang Inpres Kelurahan Batang Ayumi Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padangsidempuan, dengan batas – batas :
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah alm.Jaruas Harahap
  - Sebelah Barat berbatas dengan paret dan Jalan UGN
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kebun
  - Sebelah Selatan berbatas dengan gang 2 (dua) meter;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan rumah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.476.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Menimbang bahwa setelah membaca Akta Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padangsidempuan, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I tanggal 1 Nopember 2017 Nomor 17/PDT.BAND /2017/PN.PSP, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Psp. permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Nopember 2017 dan kepada Turut Terbanding dahulu Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2017 melalui Lurah Batang Ayumi Julu;

Menimbang bahwa setelah membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 28 Nopember 2017, dan tambahan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 12 Desember 2017, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding dahulu Penggugat pada tanggal 4 Nopember 2017, kepada Turut Terbanding semula Tergugat II, pada tanggal 4 Nopember 2017 dan Tambahan memori Banding kepada Kuasa Hukum Terbanding masing-masing tanggal 20 dan 21 Desember 2017 serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II melalui Lurah Batang Ayumi Julu;



Menimbang bahwa setelah membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 22 Desember 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan tanggal 22 Desember 2017, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I masing-masing tanggal 28 Desember 2017, dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II melalui Lurah Batang Ayumi Julu;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Psp, yang disampaikan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Nopember 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2017 melalui Lurah Batang Ayumi Julu, serta kepada Pembanding semula Tergugat I, pada tanggal 29 Nopember 2017 yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah diajukan pada tanggal 1 Nopember 2017 sedangkan putusan diucapkan dalam persidangan tanggal 31 Oktober 2017 dengan dihadiri oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I, oleh karena permintaan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah menolak putusan Pengadilan Negeri Padangsisimpuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp. dengan mengajukan memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding (Semula Tergugat I d.k ) merasa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri II BPadangsidimpuan, tanggal 31 Oktober 2017 dalam perkara perdata No. 35/Pdt.G/2017/PN.Psp. yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian
2. Bahwa Pembanding (Semula Tergugat I d.k ) mohon pemeriksaan peradilan banding dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

*Halaman 9 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT MDN*



- a. Bahwa, Pembanding / Tergugat I dk tidaklah mengenal yang namanya Hilda Heni selaku Tergugat II dk yang terdapat dalam posita gugatan Penggugat / Terbanding selaku isteri Pembanding / Tergugat I. Sedangkan Isteri Pembanding / Tergugat I adalah bernama Suharni sesuai dengan identitas baik di akta kelahiran dan Kartu Tanda Penduduk juga Kartu Keluarga. Dan dalam persidangan Pembanding / Tergugat I telah mengeksepsi secara lisan dihadapan Majelis hakim namun Majelis hakim mengabaikannya dan tidak mempertimbangkan dan tetap menyebutkan dalam Putusan Hilda Heni selaku Tergugat II adalah isteri Pembanding / Tergugat I.
  - b. Bahwa , seperti yang Pembanding / Tergugat I jelaskan pada huruf "a" diatas telah terjadi kekeliruan pihak dan telah menimbulkan gugatan Error In Persona ( gemis aanhoeda nigheid).
3. Bahwa ,pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan menjelaskan Pembanding / Tergugat I sebelum dilakukan jual beli di hadapan Notaris, terlebih dahulu Tergugat I menandatangani kwitansi penerimaan uang dari Penggugat / Terbanding di hadapan Lurah. Padahal dalam persidangan Pembanding sudah jelas-jelas membantah bahwa Pembanding / Tergugat I tidak pernah menjual objek sengketa sebab ketika itu di kantor Notaris hanya di sodorkan akta jual beli dan kwitansi kosong untuk di tanda tangani oleh Tergugat I. Apabila Pembanding / Tergugat I terlebih dahulu menanda tangani kwitansi penerimaan uang di hadapan Lurah, timbul pertanyaan dari Pembanding / Tergugat I tentang siapa Lurahnya dan Lurah mana ?.
  4. Bahwa, selain alasan diatas Pembanding / Tergugat I sudah secara tegas mengatakan bahwa Pembanding / Tergugat I tidak pernah menyewa rumah dari Penggugat karena masih membayar pajak Bumi Bangunan ( PBB), namun disayangkan Majelis hakim tidak mempertimbangkan bantahan dari Pembanding / Tergugat I. Sehingga Pembanding / Tergugat I berasumsi bahwa Majelis hakim tidak adil dalam memutuskan perkara a quo.
  5. Bahwa atas alasan-alasan dan keberatan-keberatan yang diuraikan di atas maka Pembanding / Tergugat I tidak dapat menerima putusan perkara a quo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, Pembanding / Tergugat I memohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berkenan memutuskan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Menerima permohonan banding Pembanding di atas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri II B Padangsidempuan, tanggal 31 Oktober 2017, No. 35 / Pdt.G / 2017 / PN.psp;
3. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat;

## SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I telah menolak putusan Pengadilan Negeri Padangsisimpuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2016/PN Psp. dengan mengajukan tambahan memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sekalipun atas amar putusan a quo, Pembanding/Dahulu Tergugat I sebelumnya telah menyerahkan atau menyampaikan Memori Banding-nya tertanggal 28 Nopember 2017 jo, tambahan memori banding tertanggal 08 Desember 2017., maka Pembanding/Dahulu Tergugat I melalui kuasanya masih memandang perlu untuk melakukan Tambahan Lanjutan Memori Banding guna penyempurnaan atas keberatannya terhadap adanya putusan tingkat pertama tersebut, dan adapun dalil-dalil Pembanding/Dahulu Tergugat I dalam Tambahan Lanjutan Memori Bandingnya a quo adalah sebagai berikut:

1. Bahwa atas amar putusan tingkat pertama a quo, Pembanding/Dahulu Tergugat I secara tegas menyatakan keberatan dan menolak seluruh pertimbangan hukum a quo, kecuali apa yang secara tegas diakui dan dibenarkan Pembanding/Dahulu Tergugat I;
2. Bahwa segala apa yang telah diuraikan Pembanding/Dahulu Tergugat I dalam Memori Banding-nya tertanggal 28 Nopember 2017 jo, tambahan memori banding tertanggal 08 Desember 2017 secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam tambahan memori banding ini terutama hal-hal yang berkaitan dengan apa yang diuraikan dalam tambahan Lanjutan Memori banding ini sepanjang yang bersesuaian guna dijadikan bahan pertimbangan :
3. Bahwa mengingat masih dibenarkannya menurut hokum Pembanding/dahulu Tergugat I untuk mengajukan tambahan bukti-bukti

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/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)



surat dalam proses banding (Peradilan Ulangan) guna memperkuat dalil-dalil Tambahan Lanjutan memori banding Pembanding/dahulu Tergugat I ini sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan (persidangan Tingkat Banding) yang menjelaskan "*Kedua belah pihak* boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu" maka Pembanding/dahulu Tergugat I memasukkan tambahan bukti surat\_a quo melalui Tambahan Lanjutan Memori Banding ini yakni sebagai berikut :

- 3.1. 1 (satu) lembar Foto Copy KARTU KELUARGA No. 87/01/1011/KT/Psp/05 atas nama AMRIN TANJUNG (Pembanding/dahulu Tergugat I) yang telah dizagelen dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya surat bukti itu disebut sebagai-----Bukti T-5;
- 3.2. 1 (satu) lembar Foto Copy AKTA CERAI dari Pengadilan Agama Kota Padangsidempuan SERI No. B 15719 tanggal 22 September 2015 antara AMRIN BIN AMIR HASAN (Pembanding/dahulu Tergugat I) dengan SUHARNI BINTI JIMIN yang telah dizagelen dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya surat bukti itu disebut sebagai-----Bukti T-6;
- 3.3. 2 (dua) lembar Foto Copy KUTIPAN AKTA NIKAH antara Pembanding/dahulu Tergugat I dengan SUHARNI yang telah dizagelen dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya surat bukti itu disebut sebagai ----- Bukti T-7;
- 3.4. 2 (dua) lembar Foto Copy AKTA KELAHIRAN ANAK-ANAK Pembanding/dahulu Tergugat I dengan SUHARNI tertanggal 22 Pebruari 1999, yang kedua surat itu telah dizagelen dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya surat bukti itu disebut sebagai -----  
-----Bukti T-8 a. dan T-8.b;
- 3.5. 1 (satu) lembar Foto Copy SURAT KUTERANGAN KELURAHAN BATANG AYUMI JULU tanggal 03 Nopember 2017 yang berisi pengakuan Lurah bahwa ianya TIDAK MENGETAHUI tentang kwitansi pembayaran antara Pembanding/dahulu Tergugat I dengan Terbanding/dahulu Penggugat, surat ini telah dizagelen dan



disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya surat bukti itu disebut sebagai ----- Bukti T-9;

4. Bahwa sebelum kami menguraikan alasan-alasan atas kekeliruan yang nyata *judex facti* tingkat pertama atas putusannya *a quo* khususnya tentang pokok perkara *a quo*, terlebih dahulu perlu kami menguraikan hal-hal yang mengandung cacat formil atas gugatan *a quo* yang dengan sengaja DIABAIKAN/DIKESAMPINGKAN *judex facti* tingkat pertama guna mengabulkan gugatan Terbanding/dahulu Penggugat seperti yang diuraikan dibawah ini :

4.1. Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 Juni 2017 secara jelas menyebutkan seseorang bernama HILDA HENI, Umur: 55 Tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jl. Simarsayang, Kelurahan Batang Ayumi Julu Kec. Psp Utara, Kota Padangsidempuan selaku Tergugat II dan dalam gugatannya *a quo* Terbanding/dahulu Penggugat menyimpulkan bahwa Tergugat II seolah-olah adalah istri sah –*quod non*- dari Pembanding/dahulu Tergugat I (*vide posita* – *posita* mulai hal. Pertama alenia terakhir hingga halaman ke-2 alenia kesatu dan kedua);

4.2. Bahwa dari fakta diatas dihubungkan dengan pertimbangan hukum *judex facti* tingkat pertama *a quo*, ternyata *judex facti* tidak ada menjelaskan siapa sesungguhnya Tergugat II *a quo* dan apa kaitan Tergugat II dalam perkara *a quo*, padahal jika saja benar –*quod non*- *judex facti* menyimpulkan Tergugat II *a quo* adalah istri Pembanding/dahulu Tergugat I maka jelas kesimpulan *judex facti a quo* sangatlah keliru dan mengada-ada, sebab berdasarkan surat bukti tambahan T-7, T-5 maupun T-8.a dan T-8.b secara *de facto* dan *de jure* istri sah dari Pembanding/dahulu Tergugat I adalah SUHARNI (sebelum cerai) bukannya HILDA HENI i.c Tergugat II dan jikapun seandainya benar –*quod non*- *judex facti* menyimpulkan Tergugat II adalah istri Pembanding/dahulu Tergugat I karena adanya jawaban Pembanding/dahulu Tergugat I maka kesimpulan *judex facti a quo* tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena bukankah berdasarkan hukum setiap dalil yang diajukan juga harus didukung dengan bukti yang formil dan valid, artinya sepanjang dalil-dalil itu disampaikan *a quo* namun tidak didukung dengan bukti yang cukup seharusnya *judex facti* mengetahui untuk mengenyampingkan setiap jawaban ataupun dalil-dalil *a quo*;



4.3. Bahwa atas fakta hukum diatas, maka jelaslah secara hukum gugatan Terbanding/dahulu Penggugat mengandung cacat formil karena pihak yang digugat keliru (error in persona) sebagaimana yang ditegaskan Mahkamah Agung RI dalam putusannya i.c Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan "gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum", sehingga patutlah menurut hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijkeverklaard). ;

4.4. Bahwa selain hal diatas, dengan adanya fakta hokum bahwa yang digugat Terbanding/dahulu Penggugat adalah HILDA HENI i.c Tergugat II sedangkan Tergugat II bukanlah istri Pembanding/dahulu Tergugat I maka mengingat objek sengketa yang terkait dalam gugatan Terbanding/dahulu Penggugat adalah mengenai sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya seluas ± 411,25 M<sup>2</sup> yang terletak di Jln. Simarsayang Gang Inpres Kelurahan Batang Ayumi Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padangsidempuan berikut batas-batasnya sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT ROSMINAR RANGKUTI adalah merupakan harta bersama (harta gono gini) selama perkawinan antara Pembanding/dahulu Tergugat I dengan SUHARNI, maka menurut hokum gugatan Terbanding/dahulu Penggugat adalah dikategorikan gugatan kurang pihak sehingga juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Bahwa terhadap pertimbangan judex facti pada hal. 13 alenia ke-2 yang bunyinya seperti dibawah ini :

"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tergugat I tidak dapat mematahkan bukti-bukti dari Penggugat, sehingga Majelis Hakim harus menyatakan jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April adalah sah menurut hukum sebagaimana Petitum Penggugat angka 2 patut untuk dikabulkan";

Maka atas pertimbangan diatas Pembanding/dahulu Tergugat I menyimpulkan pertimbangan hokum judex facti a quo KELIRU dan BERTENTANGAN DENGAN HUKUM dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT MDN



1. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tidak menguraikan dengan jelas dan cukup dari beberapa aspek hukum apakah sah tidaknya jual beli yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya seluas  $\pm 411,25 \text{ M}^2$  yang terletak di Jln. Simarsayang Gang Inpres Kelurahan Batang Ayumi Kecamatan Padangsidimpuan Utara Kota Padangsidimpuan berikut batas-batasnya sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT ROSMINAR RANGKUTI, padahal untuk menilai sah atau tidaknya jual beli a quo sejogyanyalah judex facti harus mencermati terlebih dahulu apakah objek yang diperjual belikan a quo benar-benar milik penjual semata ataukah ada pihak lain yang memiliki hak atas objek a quo?;
2. Bahwa jika mencermati pertimbangan judex facti pada hal. 9 alenia terakhir bahwa diperolehnya objek sengketa oleh Pembanding/dahulu Tergugat I sejak tahun 1995 sedangkan pernikahan Pembanding/Tergugat I berdasarkan bukti T-7 telah terjadi sejak tahun 1988 maka jelaslah objek yang terdapat didalam Akta Jual Beli No. 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT ROSMINAR RANGKUTI antara Pembanding/dahulu Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat adalah HARTA BERSAMA antara Pembanding/dahulu Tergugat I dengan SUHARNI ;
3. Bahwa jika memperhatikan bukti Akta Jual Beli No. 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT ROSMINAR RANGKUTI antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat yang mana dalam AJB a quo secara defacto TIDAK ADA tanda tangan SUHARNI (saat itu masih istri Pembanding/Tergugat I) ataupun surat persetujuan dari SUHARNI selaku istri Pembanding/Tergugat I, maka dengan tidak adanya DITANDA TANGANINYA ataupun persetujuan istrinya dalam Akta Jual Beli No. 42/Psp.Utara/2003 tanggal 15 April 2003, maka secara hukum jual beli itu melanggar prinsip-prinsip hukum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi "tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau isteri harus mendapat persetujuan dari suami isteri" bahkan dengan terbuktinya perjanjian jual beli objek sengketa a quo melanggar hukum maka jelaslah perjanjian jual beli a quo pun



TIDAK MEMENUHI salah satu syarat sah nya suatu perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara (BW) yakni “suatu sebab yang halal” (vide isi Pasal 1320 KUHPerdara ditegaskan bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu : (1) *sepakat mereka yang mengikatkan diri*; (2) *kecakapan untuk membuat perikatan*; (3) *suatu hal tertentu*, dan (4) *suatu sebab yang halal*. )

4. Bahwa oleh karenanya atas fakta hukum diatas, seharusnya *judex facti* tingkat pertama dalam putusannya a quo menyatakan gugatan Terbanding/dahulu Penggugat DITOLAK karena dasar jual beli a quo TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN karena hal tersebut juga pernah ditegaskan Mahkamah Agung RI dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 263 K/Sip/1976 tanggal 13 Nopember 1978 yang kaidahnya menyebutkan “karena tanah sengketa merupakan harta bersama suami istri, untuk menjual tanah tersebut Tergugat I harus mendapatkan persetujuan dari istrinya”.);

6. Bahwa selain hal diatas, meskipun *judex facti* sudah mengetahui didalam posita gugatan Terbanding/dahulu Penggugat pada lembar kedua alenia ke-1 dan ke-2 bertentangan dengan bukti surat Pembanding/dahulu Tergugat I yakni Surat Keterangan yang diperbuat Notaris ROSMINAR RANGKUTI,SH tanggal 23 Agustus 2017, namun ironisnya *judex facti* sengaja mengabaikan fakta hukum a quo sehingga fakta ini membuktikan *judex facti* TIDAK MEMPERTIMBANGKAN hukum pembuktian secara cermat, benar dan mengangangi hukum yang ada, padahal jika fakta hukum a quo dipertimbangkan tentunya *judex facti* mustahil menerima gugatan Terbanding/Penggugat;

7. Bahwa tidak cermatnya *judex facti* dalam memberikan pertimbangan hukumnya juga terlihat dalam mencermati bukti P-3 yaitu Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari Mestaria Pasaribu (i.c Terbanding/Penggugat) kepada HILDA (i.c. Tergugat II) tanggal 28-12-2001 yang merupakan pembayaran 2 (dua) persil tanah perumahan dan bukti P-3A yang merupakan kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) tanggal 20-5-2002 merupakan adanya pembayaran 2 (dua) unit rumah yang terletak di Simarsayang Gang Inpres, dimana dalam pertimbangannya itu *judex facti* sama sekali tidak menyebutkan hubungan hukum HILDA HENI atas pinjamannya dengan Pembanding/dahulu Tergugat I bahkan menyimpulkan



seolah-olah hutang HILDA HENI menjadi tanggung jawab  
Pembanding/dahulu Tergugat ;

8. Bahwa kemudian kekeliruan *judex facti* juga terlihat dalam mempertimbangkan keterangan saksi-saksi Terbanding/Penggugat yaitu saksi Abdul Muklis Lubis, saksi Lindung Saragih dan saksi Tiurma Maida Sipahutar dimana sekalipun saksi-saksi itu tidak mengetahui jual beli antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat, hal ini sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 11 alinea 2 yang menyatakan “menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai keterangan saksi Abdul Muis dan saksi Tiur Maida Sipahutar tersebut diatas pada dasarnya belum dapat membuktikan proses jual beli, membuktikan kepemilikan Penggugat, tetapi keterangan saksi tersebut hanya dapat menjelaskan dan membuktikan dalil Penggugat dimana Tergugat I ada menyewa rumah dari Penggugat”.

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama tersebut sangatlah keliru karena Majelis Hakim sendiri MENGAKUI jikalau Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya dalam proses jual beli, kepemilikannya maupun sewa menyewa, seyogyanya menurut hukum gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak bukan dikabulkan, hal ini membuktikan ketidak-konsistenan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam putusannya;

9. Bahwa *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 12 alinea 5 menyatakan “Menimbang, bahwa saksi Tergugat I lainnya bernama Sutan Namalim Lubis menerangkan pernah melihat Penggugat menagih cicilan kepada Tergugat I bahkan pernah mengantar cicilan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat. Selain itu menurut saksi harga rumah (objek sengketa) pada tahun 2003 adalah seharga Rp. 600.000.000,- sedangkan saat ini seharga 1 (satu) milliard”.

Pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama menurut Pembanding/Tergugat I sebenarnya dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk menolak gugatan Penggugat karena sangat jelas jika peran Penggugat adalah menagih cicilan kepada Pembanding/Tergugat I sehingga dapat dipahami sebenarnya antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat I ada hubungan hutang piutang sebelum adanya Jual Beli tahun 2003 dan bukan berkaitan sewa menyewa ataupun jual beli ;

Bahwa seandainya benar (padahal tidak) Pembanding/Tergugat I menjual tanah dan bangunan miliknya kepada Terbanding/Penggugat karena

*Halaman 17 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT MDN*



ketidakmampuan Pemanding/Tergugat I membayar hutangnya kepada Terbanding/Penggugat maka perjanjian tersebut tidak dapat dibenarkan secara hukum karena kesepakatan jual beli mengandung Paksaan (*dwang, dures*) yang mengakibatkan Jual Beli tidak sah dan berkekuatan hukum; Dan selanjutnya jikapun Judex Factie Tingkat Pertama berpendapat cicilan tersebut merupakan cicilan sewa rumah maka hal itu cukup keliru karena Pemanding/Tergugat I tidak ada menjual tanah dan bangunan kepada Terbanding/Penggugat (disebabkan Terbanding/ Penggugat tidak melunasi kesepakatan atas harga jual beli tanah dan bangunan sebesar Rp. 350.000.000,-) dan seandainya pun benar –quod non- maka secara hukum haruslah dibuktikan oleh Terbanding/Penggugat adanya Perjanjian Sewa Menyewa dihadapan persidangan untuk membuktikan dalilnya. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka secara hukum perjanjian jual beli antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat I tidak sah dan haruslah batal demi hukum;

Berdasarkan hal tersebut diatas Pemanding, melalui Memori Banding ini memohon kepada Bapak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

#### MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding Pemanding/Tergugat I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.PSP;

#### MENGADILI SENDIRI

Primair:

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijkeverklaard*);
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding Semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah menerima, membaca dan meneliti secara cermat Memori Banding PARA PEMBANDING maka, PENGGUGAT sekarang TERBANDING menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang telah diajukan kecuali hal yang diakui oleh PENGGUGAT sekarang TERBANDING;
- Bahwa PENGGUGAT sekarang TERBANDING tetap pada dalil – dalil gugatannya yang telah diajukan pada tanggal 11 Agustus 2016 dan dapat menerima seluruh Pertimbangan Hukum yang terangkum dalam Putusan Judex Factie yang telah dibacakan didepan Persidangan tanggal 16 Februari 2017 yang dihadiri oleh Kuasa PENGGUGAT sekarang TERBANDING dan juga Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sekarang PARA PEMBANDING serta Kuasa Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II;
- Bahwa menurut PENGGUGAT sekarang TERBANDING sudah tepat, benar dan adil sesuai fakta di Persidangan Putusan Judex Factie Majelis Hakim Tingkat pertama yang dengan tegas menolak seluruh eksepsi/keberatan dari PARA PEMBANDING yang dalam pertimbangan hukumnya antara lain menyebutkan “ Bahwa Putusan N.O. (tidak dapat diterima) yang telah dikuatkan dalam tingkat banding harus dipandang sebagai putusan yang In Kracht tersebut tidak menyangkut pokok perkara dan dapat diajukan kembali”, selain itu seluruh eksepsi PARA PEMBANDING “ telah memasuki pokok perkara (bodem geschil) yang harus dibuktikan baik oleh PENGGUGAT/TERBANDING dan harus dinyatakan untuk ditolak ” ;
- Bahwa menurut PENGGUGAT sekarang TERBANDING juga sudah tepat dan benar Judex Factie yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan tentang asas “ Legitima persona standi in judicio “ yang maksudnya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku Pihak baik selaku PENGGUGAT maupun TERGUGAT yang hal ini sejalan dengan perspektif praktik Peradilan di Indonesia dan juga Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997;
- Bahwa Judex Factie telah tepat, benar dan adil dalam Pertimbangan Hukumnya yang menyebutkan seluruh dalil – dalil dalam Posita / Fundamentum Petendi PENGGUGAT sekarang TERBANDING telah sinkron dengan Petition gugatan PENGGUGAT sekarang TERBANDING,

Halaman 19 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT MDN



sehingga patut dan cukup beralasan seluruh eksepsi TERGUGAT sekarang PARA PEMBANDING harus dinyatakan untuk ditolak;

- Bahwa tidak benar Judex Factie terlalu mengada – ada dan bertentangan dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan (bagaimana mungkin Lembaga Peradilan bertindak secara mengada – ada), karena segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Judex Factie telah diuji kebenarannya didepan persidangan sebelum diambil keputusan, jadi dalam hal ini telah tepat, benar dan adil berdasarkan fakta Persidangan dalam Pertimbangan Hukumnya dan telah sesuai dengan hukum pembuktian yang menyebutkan bukti T - 1, bukti T – 3, bukti T – 4 dan T – 5 pada dasarnya bersifat sepihak yang merupakan pernyataan Sahim Harahap sendiri yang menerangkan telah menjual tanah miliknya kepada H. Mhd. Yakin Pohan dan bukti tersebut dalam konteks pembuktian Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I pada dasarnya untuk menguatkan keberadaan bukti T – 2, akan tetapi bukti – bukti tersebut bila dikaitkan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan “ Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang – orang yang memberikan pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa – apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian).” , selain itu berdasarkan sidang pemeriksaan setempat ternyata letak tanah yang disebutkan dalam bukti surat T - 2 yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I/Para Pembanding letak tanahnya bukanlah tanah objek perkara. Berdasarkan pengukuran oleh petugas Badan Pertanahan Nasional ketika sidang pemeriksaan setempat diketahui batas tanah objek perkara berbatasan sebelah jalan raya adalah sebelah Timur. Sedangkan pada bukti T – 2 tersebut yang berbatasan dengan jalan raya adalah sebelah Selatan.
- Berdasarkan hal – hal tersebut maka sudah tepat bukti surat dari Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I/Para Pembanding, untuk dikesampingkan;
- Bahwa tidak benar Judex Factie telah keliru tidak mempertimbangkan bukti – bukti PARA TERGUGAT Sekarang PARA PEMBANDING yang mana telah dilakukan pemeriksaan didepan persidangan dan seluruh bukti dan Saksi telah di periksa , diteliti secara patut dan disesuaikan dengan yang aslinya;

Halaman 20 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT MDN



- Bahwa adalah tidak benar Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya yaitu pada saat pemeriksaan setempat atau sidang lapangan yang menghadirkan saksi – saksi yaitu saudara Andy Daulay selaku juru ukur dari BPN Tapanuli Selatan yang pada saat pengukuran ulang sesuai dengan sertifikat hak milik No. 10 tanggal 06 Agustus 2016 tidak menghadirkan TERGUGAT I sekarang PEMBANDING yang pada saat itu hadir yang mana dirinya tidak mengenal secara personal pihak TERGUGAT I/PEMBANDING;
- Bahwa pada saat pemeriksaan setempat Majelis Hakim telah menanyakan kepada Penggugat / sekarang Terbanding dihadapan Tergugat I / sekarang Pembanding yang mana sebenarnya tanah milik Penggugat / sekarang Terbanding sebagai mana dimaksud pada alat bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 10, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, tanggal 7 Juni 2002.
- Bahwa Penggugat/sekarang Terbanding telah menjelaskan tanahnya keseluruhan, tanah yang dapat dikuasainya dan tanahnya yang dikuasai oleh Tergugat I/Pembanding secara melawan hukum. Ketika itu Tergugat I/Pembanding ataupun Kuasanya membenarkan dan tidak ada menyampaikan keberatan. Judex Factie telah tepat dalam pertimbangan hukumnya yang menyebutkan bahwa walaupun bukti T – 5 dan bukti T – 6 tiada ditunjukkan aslinya dipersidangan, setelah meneliti bukti yang diajukan Tergugat III, Tergugat IV dan turut Tergugat II yakni bukti T – 1 dan bukti T – 2 maka bukti tersebut sebenarnya memiliki korelasi serta menegaskan keberadaan bukti T– 5 dan T – 6 dan dari bukti tersebut perihal hak yang terdapat pada Sahim Harahap (Tergugat II) sebagaimana hak yang diberikan oleh Umar Saleh Harahap dan Thamrin Harahap terbatas pada pengurusan akta jual beli, menyelesaikan dan serah terima atas tanah yang dijual pada bulan Juli 2000. Sebaliknya tidak terdapat hak kepemilikan Tergugat II untuk dapat mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat sekarang TERBANDING memohon kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk kiranya menerima dan mempertimbangkan seluruh dalil serta uraian yang terdapat dalam Kontra Memori Banding sesuai dengan fakta yang telah terungkap di Persidangan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum yang telah dibuat oleh Judex Factie dalam Peradilan Tingkat pertama dan selanjutnya dapat :

## MENGADILI :

- Menolak Permohonan Banding dari Pemanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan Nomor: 46/Pdt.G/2016/PN.Psp, tanggal 10 Februari 2017.

## MENGADILI SENDIRI:

### A. Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi para Pemanding untuk seluruhnya.

### B. Dalam Pokok Perkara

- Menerima gugatan Penggugat dan Kontra Memori Banding TERBANDING untuk seluruhnya.

### Atau

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain mohon Putusan yang Seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan oleh Pemanding/ Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat I, Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding berkesimpulan bahwa memori banding dan tambahan memori banding tersebut hanya merupakan pengulangan dan tidak dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama dengan demikian memori dan tambahan memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi secara khusus dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding, semula Penggugat, oleh karena pada intinya memohon menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp, sedangkan Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding sependapat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padangsidempuan tersebut, maka Kontra Memori Banding tersebut dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp. Memori banding dan tambahan memori banding serta kontra memori banding, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, oleh karena pertimbangan-

Halaman 22 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/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

pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp, dapat dipertahankan untuk dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan seluruh ketentuan pasal dalam RBg dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini :

## M E N G A D I L I :

1. Menerima Permintaan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Psp, yang dimintakan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiha);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Selasa, tanggal 27 Maret 2018 oleh Sabar Tarigan Sibero, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, Sumartono, SH, M.Hum dan Dr. Albertina Ho, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Senin, tanggal 23 April 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh P A S T I, S H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sumartono, SH, M.Hum.

Sabar Tarigan Sibero, SH, MH.

Dr. Albertina Ho, SH, MH.

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Nomor 41/PDT/2018/PT MDN



Panitera Pengganti,

P a s t i, S.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah ); =====