



PUTUSAN

NOMOR : 49/PDT/2012/PT-MDN

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I S M A I L, Wiraswasta, tinggal di Jalan Mesjid I No. 96, Desa Sekip, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada **H. SELAMAT, SH., KHAIRUN NA'IM, SH dan LAILATUS SURURIYAH, SH.**, Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Advokat HSN & ASSOCIATES, berkantor di Jalan Setia Nomor 78-D, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2010, semula disebut sebagai **PENGGUGAT**, sekarang disebut sebagai **PEMBANDING** ;-----

----- **LAWAN** : -----

1. **H A T M I N I**, Ibu rumah tangga, tempat tinggal di Jalan Mesjid I, Desa Sekip, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, semula disebut sebagai **TERGUGAT I**, sekarang disebut sebagai **TERBANDING I** ;-----
2. **M. KASRUN**, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Mesjid I, Desa Sekip, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, semula disebut sebagai **TERGUGAT II**, sekarang disebut sebagai **TERBANDING II** ;-----
3. **R U S L I**, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Peringan Desa Pasar Miring, Kecamatan Pagar Merbau, Kabupaten Deli Serdang, semula disebut sebagai **TERGUGAT III**, sekarang disebut sebagai **TERBANDING III** ;-----

Hal. 1 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



----- **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT** -----

----- Telah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;-----

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

----- Mengutip serta memperhatikan semua uraian-uraian tentang hal yang termuat dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 15 Desember 2010 No. 44/Pdt.G/2010/PN.LP, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi untuk sebahagian ;-----
- Menyatakan batal demi hukum Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah tertanggal 30 Januari 2008 ;-----
- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat-I dan Tergugat-II dalam Konpensi untuk selebihnya ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah) ;-----

----- Membaca surat pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Medan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.44/Pdt.G/2010/PN.LP, yang menerangkan bahwa bunyi isi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diberitahukan dengan sempurna kepada Penggugat/ Pemanding pada tanggal 11 Juli 2011, kepada Kuasa Hukum Tergugat

Hal. 2 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



I/ Terbanding I pada tanggal 15 September 2011, kepada Kuasa Hukum Tergugat II/ Terbanding II pada tanggal 15 Nopember 2011 dan kepada Tergugat III/ Terbanding III melalui Kepala Desa Pasar Miring Kec. Pagar Merbau pada tanggal 02 Desember 2011 ;-----

----- Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh : **B.P. GINTING, SH.**, Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.17/BDG/2011, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat/ Pemanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2011, permohonan banding mana telah dengan sempurna diberitahukan kepada Tergugat I/ Terbanding I pada tanggal 23 Nopember 2011, kepada Tergugat II/ Terbanding II pada tanggal 23 Nopember 2011 dan kepada Tergugat III/ Terbanding III melalui Kepala Desa Pasar Miring Kec. Pagar Merbau pada tanggal 02 Desember 2011 ;-----

----- Membaca Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Penggugat/ Pemanding tertanggal 12 Oktober 2011, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 12 Oktober 2011, yang mana salinannya telah dengan sempurna diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat I/ Terbanding I pada tanggal 23 Nopember 2011, kepada Tergugat II/ Terbanding II pada tanggal 23 Nopember 2011 dan kepada Tergugat III/ Terbanding III melalui Kepala Desa Pasar Miring Kec. Pagar Merbau pada tanggal 02 Desember 2011 ;-----

----- Membaca Relas pemberitahuan kesempatan membaca berkas perkara banding kepada Kuasa Hukum Penggugat/ Pemanding pada tanggal 19 Januari 2012, kepada Tergugat I/ Terbanding I pada tanggal 23 Nopember 2011, kepada Tergugat II/ Terbanding II pada tanggal 23 Nopember 2011 dan kepada Tergugat III/ Terbanding III melalui Kepala Desa Pasar Miring Kec. Pagar Merbau pada tanggal 02 Desember 2011, yang menerangkan bahwa kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara No.44/Pdt.G/2010/PN.LP, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut ;-----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA** -----

Hal. 3 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut, secara formal dapat diterima ;-----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 15 Desember 2010, No.44/Pdt.G/2010/PN.LP., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum pihak Penggugat/ Pembanding pada tanggal 12 Oktober 2011, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :-----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara No. 44/Pdt.G/2010/PN.LP tanggal 15 Desember 2010 dengan pertimbangan sebagai berikut :-----

DALAM KOMPENSI :-----

----- Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam kasus ini adalah tentang penyerahan sebidang tanah seluas $\pm 425 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Dusun Mesjid I, Desa Sekip tanggal 30 Januari 2008 dari HATMINI kepada ISMAIL ;-----

----- Menimbang, bahwa penyerahan tanah itu dilakukan pembayaran berupa :

- . 1 (satu) ekor lembu senilai Rp. 9.500.000,-
 - . 1 (satu) unit sepeda motor senilai Rp. 8.500.000,-
 - . Uang tunai sebesar Rp. 3.500.000,-
- Jumlah : Rp.21.500.000,-

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti Penggugat/ Pembanding berupa Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah tanggal 30 Januari 2008 yang dilakukan oleh Hotmini/ Tergugat I/ Terbanding I kepada Ismail/ Penggugat/ Pembanding di depan saksi-saksi M. KARSUN, SIRWANTO, KADAM dan LINA serta diketahui Kepala Desa sekip, Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli serdang bernama MUSTAFA ;-----

Hal. 4 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



----- Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Kasmi dan Sirwanto yang menerangkan bahwa penyerahan sebidang tanah oleh Tergugat I/ Terbanding I kepada Penggugat/ Pemanding dengan ditukar seekor lembu seharga Rp.9.500.000 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah), sebuah sepeda motor seharga Rp. 8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu rupiah), serta uang tunai senilai Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), sehingga berjumlah Rp. 21.500.000 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum adat, jual beli tanah adalah sah apabila dilakukan TERANG dan TUNAI ;-----

----- Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan TERANG adalah apabila transaksi jual beli tanah dilakukan dengan disaksikan oleh saksi-saksi dan diketahui pejabat setempat dalam hal ini pejabat desa ;-----

----- Menimbang, bahwa dalam penyerahan tanah oleh Hatmini kepada Ismail dalam kasus ini dilakukan pada tanggal 30 Januari 2008 dilakukan dengan dihadiri saksi-saksi M. Karsun, Sirwanto, Kadam, dan Lina serta diketahui oleh Mustafa selaku Kepala Desa Sekip, Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang ;-----

----- Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, maka syarat TERANG dalam perjanjian jual beli tanah telah terpenuhi ;-----

----- Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan TUNAI dalam syarat jual beli tanah menurut hukum adat adalah pembayaran itu dilakukan secara kontan, tidak dengan mengangsur atau mencicil ;-----

----- Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi, maka dapat diketahui bahwa jual beli tanah itu dibayar dengan seekor lembu, sebuah sepeda motor, dan uang tunai Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), sehingga berjumlah Rp. 21.500.000 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) ;-----

Hal. 5 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



----- Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka syarat TUNAI dalam jual beli tersebut telah terpenuhi ;-----

----- Menimbang, bahwa penyerahan atau Levering dalam jual beli tidak merupakan syarat sahnya jual beli, maka ketika jual beli telah dilakukan secara TERANG dan TUNAI telah memenuhi syarat dan mengikat kedua belah pihak ;----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 15 Desember 2010 No. 44/Pdt.G/2010/PN.LP dan oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut harus dibatalkan ;-----

DALAM REKONPENSI ;-----

----- Menimbang, bahwa gugatan dalam Rekonsensi pada intinya adalah memohon agar Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah tertanggal 30 Januari 2008 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;-----

----- Menimbang, bahwa tentang Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah tertanggal 30 Januari 2008 tersebut telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi dan telah dinyatakan sah dan berlaku mengikat penjual dan pembeli, maka gugatan dalam Rekonsensi harus dinyatakan ditolak ;-----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 15 Desember 2010 Nomor : 44/Pdt.G/2010/PN.LP., tidak dapat dipertahankan lagi serta harus dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena itu permohonan banding dari Penggugat/ Pemanding dapat dikabulkan ;-----

----- Menimbang, bahwa karena permohonan banding Penggugat/ Pemanding telah dikabulkan, maka biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini dibebankan kepada Tergugat I dan II/ Terbanding I dan II, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Hal. 6 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



----- Mengingat Undang-Undang dan Peraturan Hukum lainnya yang
bersangkutan ;-----

-

----- **MENGADILI** -----

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat/
Pembanding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 15
Desember 2010 No. 44/Pdt.G/2010/PN.LP, yang dimohonkan banding
tersebut ;-----

----- **DENGAN MENGADILI SENDIRI** -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/ Pembanding untuk
sebagian ;-----
2. Menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah tanggal 30
Januari 2008 adalah sah menurut
hukum ;-----
3. Menyatakan sebidang tanah seluas ± 425 m² (lebih kurang empat ratus dua
puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Sekip, Kecamatan Lubuk
Pakam, Kabupaten Deli Serdang, setempat dikenal dengan Jalan Mesjid I
adalah sah milik Penggugat/
Pembanding ;-----
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II/ Terbanding I dan II yang tidak
bersedia untuk memenuhi Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah
tanggal 30 Januari 2008 adalah merupakan perbuatan cidera janji
(*Wanprestasi*) ;-----
--
5. Menghukum Tergugat I dan II/ Terbanding I dan II ataupun pihak lain yang
mendapatkan hak daripadanya untuk segera menyerahkan tanah perkara
kepada Penggugat/ Pembanding dalam keadaan baik dan kosong tanpa
dibebani hak
apapun ;-----
6. Menghukum Tergugat I dan II/ Terbanding I dan II untuk membayar biaya
perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding dihitung

Hal. 7 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

7. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;-----

----- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari : **SENIN**, tanggal **21 MEI 2012** oleh Kami : **H. SUDIWARDONO, SH., MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. MAENONG, SH., MH.**, dan **OHAN BURHANUDDIN P., SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 Februari 2012 Nomor : 49/PDT/2012/PT-MDN, putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA**, tanggal **29 MEI 2012** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut diatas serta dibantu oleh **Hj. YUDI AGUSTINI, SH., MH.**, Panitera Muda Perdata sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasanya ;-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD.

TTD.

H. MAENONG, SH., MH.

H. SUDIWARDONO, SH., MH.

TTD..

OHAN BURHANUDDIN P., SH., MH.

Panitera Pengganti,

TTD.

Hj. YUDI AGUSTINI, SH., MH.

Biaya-Biaya :

1. Meterai Rp 6.000,-

Hal. 8 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.



. Redaksi	Rp	5.000,-
3. Leges	Rp.	3.000,-
4. Pemberkasan	Rp	<u>136.000,-</u>
J u m l a h	Rp	150.000,- _

Untuk salinan sesuai dengan aslinya
PANITERA,

TJATUR WAHJOE B. S. P, SH., M.Hum.
NIP.19630517 199103 1 003

Hal. 9 dari 9 hal. Put. No.49/PDT/2012/PT-MDN.