



PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

**Selamat Ariadi**, bertempat tinggal di Jalan Budi Utomo Nomor 86.

Lingkungan XI, Kelurahan Si Umbut Baru, Kecamatan Kota Kisaran Timur Kabupaten Asahan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adv. Ampun Darmansyah, advokat/pengacara dan Penasihat Hukum dari kantor YLKBH Neraca Keadilan, beralamat di Jalan Pattimura No. 30 B Kisaran-Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara/email: [ampundarmansyah978@gmail.com](mailto:ampundarmansyah978@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Pembantah**;

Lawan:

**1. Ali Sariman**, bertempat tinggal di Tiban I Blok DX Jalan Sanur No. 145 A desa Patam Lestari, Kecamatan Sekupang – Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lili Arianto dan kawan-kawan, advokat/pengacara dan Penasihat Hukum dari kantor Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Cahaya Kebenaran dan Keadilan (YLBH-CKK), beralamat di Jalan Cut Nyak Dien No. 9A Kisaran-Asahan/email: [liliarianto1688@gmail.com](mailto:liliarianto1688@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Terbantah**;

**2. Sunardi**, bertempat tinggal di Jalan Protokol Lingkungan VIII, Kelurahan Binjai Serbangan Hal. 1 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



Kecamatan Air Joman – Kabupaten Asahan, alamat email: [sunardibaru66@gmail.com](mailto:sunardibaru66@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbantah I**;

**3. Suriatun**, bertempat tinggal di Dusun I desa Punggulan, Kecamatan Air Joman – Kabupaten Asahan, dalam hal ini memberikan kuasa Insidentil kepada Sunardi, beralamat di Jl. Protokol Lingkungan VIII, Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman –

Kabupaten Asahan/email: [sunardibaru66@gmail.com](mailto:sunardibaru66@gmail.com), berdasarkan surat kuasa Insidentil tanggal 13 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbantah II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Pembantah dengan surat Perlawanan tanggal 17 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada tanggal 19 Juli 2024 dengan Nomor Register 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb, telah mengajukan Perlawanan (Verzet) dan Bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan / Ganti Rugi bertanggal “Air Joman, 25 September 2017”, Pelawan adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1534 M2, yang dibeli atau diganti ruginya dari Turut Terlawan-I, yaitu suami dari Turut Terlawan-II, yang terletak di Jalan Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan, Kecamatan Air Joman - Kabupaten Asahan, dengan batas-batas/ ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Protokol..... :  
18 m

*Hal. 2 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ramli, dkk ..... :  
90 m
- Sebelah Selatan berbatas dengan Marno dan  
Ani ..... : 15 m
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah jalan  
Gang/Jenni ..... : 16 m

(vide. Surat Penyerahan / Ganti Rugi tersebut – Bukti P-1).

Bahwa adapun tanah tersebut, Pelawan beli dengan harga Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dengan cara 2 (dua) tahap pembayaran, sebagai berikut:

- Tahap pertama dibayar sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), sesuai kwitansi pembayaran bertanggal 25 September 2017 (Bukti P-2).
- Tahap kedua dibayar (lunas) sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai kwitansi pembayaran bertanggal 10 Mei 2022 (Bukti P-3).

2. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 7 September 2023, oleh Turut Terlawan-I datang menemui saya dirumah kediaman saya dengan membawa dan menunjukkan kepada saya 1 (satu) lembar Surat dari Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang ditujukan kepada Turut Terlawan-1 pribadi, nomor : W2.U8/ /HT.04.10/8/2023, Perihal : Agar hadir pada pelaksanaan Sita Jaminan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, Nomor : 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb Jo. Perkara Perdata Nomor : 79/Pdt.G/2022/PN-Kis, bertanggal Tanjung Balai, 30 Agustus 2023 (Bukti P-4);

3. Bahwa atas dasar surat tersebut diatas, dimana 1 (satu) lembar foto copynya diserahkan kepada saya oleh Turut Terlawan-1, sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang akan diletakkan Sita Jaminan tersebut, saya datang kelokasi yang dimaksud dalam surat tersebut diatas bersama dengan Penasehat Hukum saya “Adv. Ampun Darmansyah”, untuk menyatakan dan menyampaikan Surat Keberatan atas Pelaksanaan

Hal. 3 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

## 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

Penetapan Sita Jaminan diatas, tetapi saya terlambat beberapa menit samapai ke Lokasi tanah saya dimaksud dan petugas atau Juru Sita PN Tanjung Balai sudah tidak berada ditempat sehingga oleh karenanya Surat Pernyataan Keberatan tersebut Pelawan ajukan (melalui Penasehat Hukum Pelawan) langsung ke PN Tanjung Balai dan juga ke PN Kisaran (sesuai Tanda Terima Penyerahan Surat diatas, masing-masing bertanggal 07-9-2023 (Bukti P-5);

Adapun Alasan Pelawan mengajukan Keberatan atas Peletakan Sita Jaminan tersebut diatas pada waktu itu, adalah sebagai berikut :

- Bahwa Objek Sita Jaminan tersebut diatas telah dilakukan Jual Beli (bertanggung), berda sarkan Surat Penyerahan / Ganti Rugi bertanggal "Air Joman, 25 September 2017, antara pihak Klien kami (Bapak Selamat Ariadi dengan Bapak Sunardi (Tergugat II dalam perkara Perdata Nomor : 79/Pdt.G/2022/PN Kis), sesuai Surat Penyerahan Ganti Rugi, bertanggal "Air Joman, 25 September 2017;
- adapun terjadinya Jual Beli (Penyerahan Ganti Rugi) tersebut diatas, adalah disebabkan Pelawan tidak mempunyai Kemampuan untuk membayar Cicilan (Kredit Pinjaman) pada Bank BRI Cabang Kisaran, dengan menjadikan Objek yang Jaminan tersebut, sebagai Jaminan (Agunan) atas Hak Tanggungan pada pihak Bank BRI Unit Air Joman;
- Perlu diketahui, bahwa Pihak Pelawan jauh sebelumnya telah menyerahkan uang kontan sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) kepada Bapak Sunardi (Tergugat II dalam perkara Perdata No.79/Pdt.G/2022/PN-KIS), ditambah membayar Cicilan (Kredit) kepada Pihak Bank BRI, dimana sampai saat itu masih berlanjut;
- Bahwa terhadap Objek yang dimohonkan Sita Jaminan oleh pihak Penggugat sebagai Tambahan Objek Sita Jaminan dalam Perkara Perdata No. 79/Pdt.G/2022/PN-Kis tersebut diatas, tidak pernah dijadikan sebagai Jaminan utangnya kepada pihak Penggugat.
- Dan seterusnya.

Hal. 4 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas, maka melalui Penasehat (Kuasa) Hukumnya, kami (Pelawan) menyatakan "SANGAT BERKEBERATAN", dan Menolak" jika terhadap Objek tersebut diatas, akan dilaksanakan Peletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag).

4. Bahwa atas Objek Sita tersebut diatas, tidak dicantumkan secara jelas dan lengkap siapa Pemilik yang sah, letaknya yang pasti, berapa luas dan ukuran serta batasnya;

5. Bahwa Berdasarkan perihal apa yang Pelawan paparkan diatas, Pelawan bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Tanjung Balai yang berkompeten menangani dan memeriksa perkara ini untuk memanggil kami pihak Pelawan dan Terlawan pada suatu Persidangan yang telah ditentukan untuk itu serta memutuskan :

## PRIMAIR :

1. Menerima Perlawanan (Verzet) dari Pelawan.
2. Menyatakan Sah SURAT PENYERAHAN / GANTI RUGI Peralihan Hak atas Tanah seluas kurang lebih 1534 M2, yang terletak di jalan Protokol, Lingkungan VIII, Kelurahan Binjai Serbangan, Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, dari Sunardi Turut Terlawan-I kepada Selamat Ariadi (Pelawan), tertanggal Air Joman 25 September 2017.
3. Menyatakan tidak sah Peletakan Sita Jaminan sepanjang Hak atas Tanah yang sah kepunyaan Pelawan tersebut diatas yang dimohonkan oleh Terlawan-1, yang telah diletakkan Sita Jaminan atasnya, oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Balai, berdasarkan Penetapan Peletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, Nomor : 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb. Jo. Perkara Perdata Nomor 79/Pdt.G/2022/PN-Kis, berdasarkan Surat Mohon Bantuan Pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, nomor : W2.U11/4196/PAN.01/HK2.4/8/2023, tanggal 23 Agustus 2023, perihal : Mohon Bantuan melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) dalam perkara perdata Nomor : 79/Pdt.G/2022/PN Kis, antara :  
ALI SARIMAN ..... Sebagai ..... PENGUGAT

Hal. 5 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

### 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)



Lawan

BAMBANG ANDRINTO, DKK. .... Sebagai ..... TERGUGAT

D a n

IKAWANI, DKK. .... Sebagai ..... TURUT TERGUGAT2

4. Membatalkan dan mengangkat Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Objeg Sita sesuai yang tersebut diatas yang telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, berdasarkan Surat Mohon Bantuan Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, sebagai tersebut diatas.

Subsideir :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, Dalam Peradilan yang Baik, Mohon Keadilan yang Seadil-adilnya (Ae A quo Et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pembantah, Terbantah dan Para Turut Terbantah masing-masing datang menghadap sendiri didampingi oleh Kuasa Hukumnya ke persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Joshua J. E. Sumanti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 September 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Terbantah dan Para Turut Terbantah dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap Bantahan tersebut, pihak Terbantah dan Para Turut Terbantah menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang Pembantah mengajukan perubahan/penambahan atas pengajuan berkas pembantahan sebagaimana termuat dalam surat tertanggal 19 Juli 2024 terkait dengan:

*Hal. 6 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Tentang Perihal :

Kata-kata atau kalimat “Perlawanan (Verzet) terhadap”..dst., dirubah dan ditambah menjadi sebagai berikut: “Perlawanan (Verzet) sekaligus Bantahan terhadap”..dst..

Untuk selanjutnya pada setiap adanya kata-kata atau kalimat “Perlawanan (Verzet)” pada setiap halaman berkas pengajuan atas perkara ini, dirubah dan ditambah menjadi kata-kata atau kalimat seperti tersebut pada angka 1 diatas yaitu “ Perlawanan (Verzet) sekaligus Bantahan terhadap”..dst..

2. Tentang penyebutan kata-kata atau kalimat “Terlawan” pada setiap halaman berkas pengajuan atas perkara ini, dirubah dan ditambah menjadi “ Terlawan sekaligus Terbantah”

3. Tentang Penyebutan kata-kata atau kalimat “ Turut Terlawan I dan “Turut Terlawan II”, pada setiap halaman berkas pengajuan atas perkara ini, dirubah dan ditambah menjadi “Turut Terlawan I sekaligus Turut Terbantah I dan Turut Terlawan II sekaligus Terbantah II”.

Menimbang bahwa Majelis Hakim setelah mencermati perubahan gugatan Pembantah, dihubungkan dengan ketentuan dalam Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 359/KMA/SK/XII/2022 Tentang Template dan pedoman Penulisan Putusan/ Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung, maka Majelis Hakim berkesimpulan penulisan nama diantara Para Pihak dalam perkara ini untuk selanjutnya hanya menggunakan kata “Pembantah”, “Terbantah” dan “Turut Terbantah” sebagaimana ketentuan yang dimaksud;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Bantahan tersebut, Terbantah memberikan jawaban sebagai berikut:

### **DALAM KONVENSI**

#### **Tentang Kopetensi relatif (*relaive copetentie*)**

**A. Pengadilan Negeri Tanjung Balai Tidak Berwenang mengadili Perkara Pelawanan (Kopetensi relatif)/mengikat Sita Jaminan (Conservatoir**

*Hal. 7 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



**Beslaag) atas Putusan No. 79/Pdt.G/2022/PM-Kis, tanggal 26 September 2023**

Bahwa pada petitum perlawanan (Verzet) Pelawan angka 3 menjelaskan “ Menyatakan tidak sah Peletakan Sita Jaminan sepanjang Hak atas Tanah yang sah kepunyaan Pelawan tersebut diatas yang dimohonkan oleh Terlawan , yang telah diletakkan Sita Jaminan atasnya, oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Balai, berdasarkan Penetapan Peletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, No. 1/Pen/Pdt.G/2023/PN-Tjb Jo. Perkara Perdata No. 79/Pdt.G/PN.Kis, berdasarkan surat mohon bantuan Pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh ketua Pengadilan Negeri Kisaran, No. W2.U11/4196/PAN.01/HK2.4/8/2023, tanggal 23 Agustus 2023, Prihal : Mohon Bantuan Melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) dalam perkara perdata Nomor. 79/Pdt.G/2022/PN-Kis.....dan seterusnya;

Bahwa perlu di ketahui bersama bahwasanya yang melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) adalah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana yang termuat dalam Putusan No. 79/Pdt.G/2022/PM-Kis, tanggal 26 September 2023, pada amar putusan alenia ke 7 (tujuh) yang berbunyi :

- **Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakan dalam perkara a quo adalah sah dan berharga yaitu :**

Diantranya pada poin 6 (enam) berbunyi :

6. Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, seluas  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu kamu dua puluh tujuh meter persegi), terdaftar atas nama SUNARDI.

Dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara dengan Jalan Protokol ..... $\pm$   
12,5 M

Sebelah Timur dengan dahulu tanah Risman .....  $\pm$   
97 M

*Hal. 8 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan dengan dahulu tanah Tarmidi.....

±15,5 M

Sebelah Utara dengan dahulu tanah Suhartik .....±

16+81 M

Bahwa oleh karena sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tersebut dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagai mana telah di muat dalam Putusan No. 79/Pdt.G/2022/PM-Kis, tanggal 26 September 2023, Pengadilan Negeri Tanjung Balai hanya di mohonkan bantuan untuk menjalankan sita yang dimaksud, sehinga yang mempunyai kewenangan untuk mengangkat sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Kisaran bukan Pengadilan Negeri Tanjung Balai ;

Bahwa dalam perkara a quo Pengadilan Negeri Tanjung Balai hanya instansi yang di mohonkan untuk bantuan menjalankan sita yang dimaksud, bukan instansi yang meletakkan sita pada objek sita, sehinga secara hukum Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak dapat mengangkat sita pada Putusan 79/Pdt.G/2022/PM-Kis, tanggal 26 September 2023;

Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak mempunyai hak/wewenang sebagai intasi yang berbeda untuk mengangkat sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara Putusan 79/Pdt.G/2022/PM-Kis, tanggal 26 September 2023, maka secara *Kopentensi Relatif* Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak berhak mengadili perkara a quo (Putusan MA. 1340 K/Si/1971) ;

## **B. Pengadilan Negeri Tanjung Balai Tidak Berwenang mengadili Perkara Pelawan (Kopentensi relatif) berdasarkan Tempat Tinggal Pelawan**

Bahwa berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR, pasal 142 ayat (1) Rbg dan, gugatan harus diajukan kepada Pengadilan dimana tempat tinggal Tergugat/Terlawan;

Bahwa bila kita lihat dari surat gugatan Pelawan, Pelawan menuliskan alamat Tergugat di Timban I Blok DX Jl. Sanur No. 145 Desa Patam Lestari, Kecamatan Sikupang, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, **menurut**

Hal. 9 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) Penggugat dan**

Timban I Blok DX Jl. Sanur No. 145 Desa Patam Lestari, Kecamatan Sikupang, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau sampai saat ini ( Bukti. T. 4 dan T. 5);

Bahwa oleh karena alamat Terlawan masih di Timban I Blok DX Jl. Sanur No. 145 Desa Patam Lestari, Kecamatan Sikupang, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau sesuai dengan **KTP** dan **KK**, seharusnya Perlawanan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Batam, oleh karena Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak berwenang mengadili perkara perlawanan antara Pelawan dan Terlawan, Maka yang berwenang mengadili Perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Batam (contoh Putusan PN Bantul No. 112 / Pdt. BTH/2023/PN.Btl);

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa segala sesuatu dalil yang dikemukakan Tergugat I dalam Eksepsi mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara, dan untuk itu mohon dianggap telah dimuat pada bagian dalam pokok perkara ini :

Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No. 79/Pen.Pdt/G/2022/PN.Kis, tanggal 27 Juli 2023, Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 79/Pdt.G/2022/PN.Kis, tanggal 26 September 2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 669/PDT/2023/PT.MDN, tanggal 16 Januari 2024 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), merupakan produk Pengadilan Negeri Kisaran, sehingga Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak punya hak / wewenang untuk mengangkat atau membatalkan sita jaminan dan telah termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 79/Pdt.G/2022/PN.Kis, tanggal 26 September 2023 (Bukti .T.1, T.2 dan T.3);

1. Bahwa pada halaman 1 (satu) poin 1 (satu) Pelawan menjelaskan “ Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan/Ganti Rugi bertanggal “ Air Joman, 25 September 2017 Pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1534 M2, yang di beli atau diganti ruginya dari Turut Terlawan I, yaitu suami dari Turut Terlawan II-----dan seterusnya-----

*Hal. 10 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kami menduga Surat Penyerahan/Ganti Rugi bertanggal “ Air Joman, 25 September 2017 yang dibuat oleh Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II merupakan rekayasa, sebab Klien kami sebelum meminta objek sengketa di sita telah melakukan penyelidikan/meneliti tanah objek sengketa di Kantor Kelurahan Binjai Serbangan dan orang-orang yang mengetahui objek sengketa tersebut apakah tanah objek sengketa telah diperjual belikan kepada orang lain atau dalam gadaian, ternyata tanah objek sengketa tidak dalam gadaian atau telah dijual kepada pihak lain ;
3. Bahwa bukti berupa foto Copy Surat Peyerahan Gandi Rugi atas nama SUNARDI yang menjadi objek sengketa, klien kami dapat dari seseorang yang pernah berjumpa dengan Turut Terlawan I pada tahun 2023, dimana pada saat seseorang tersebut menjumpai Turut Terlawan I, dan seseorang tersebut bertanya kepada Turut Terlawan I, apakah tanah objek sengketa tersebut mau di jual ? jawab Turut Terlawan I ia, nanti saya kirim foto copy suratnya, artinya pada tahun 2023 tanah objek sengketa tersebut belum dijual, mengapa ada surat jual beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan I pada tahun 2017 ? apakah ini bukan merupakan rekayasa Pelawan dan Terlawan ;
4. Bahwa bentuk kejanggalan dan diduga rekayasa yang dilakukan oleh Pelawan dan Turut Terlawan I juga dapat di lihat dari poin 3 (tiga) alenia ke 4 yang berbunyi “ adapun terjadi Jual Beli (Peyerahan Ganti Rugi) tersebut diatas, adalah disebabkan Pelawan tidak mempunyai Kemampuan untuk membayar cicilan (kredit pinjaman) pada Bank BRI Cabang Kisaran, dengan menjadikan Objek yang Jaminan tersebut, sebagai Jaminan (Anggunan) atas Hak Tanggungan pada pihak Bank BRI unit Air Joman;
5. Bahwa disatu sisi Pelawan mengatakan tidak sanggup bayar cicilan kredit pada Bank BRI Cabang Kisaran dan satu sisi mengatakan Objek Jaminan (angunan) menjadi tanggungan pada Bank BRI unit Air Joman, mana yang benar diantara satu ? sementara ketika objek yang dijadikan hak tanggungan pada salah satu Bank tidak dapat di perjual belikan kepada orang lain, akan tetapi Pelawan dan Turut Terlawan I mengatakan melakukan transaksi jual beli objek sengketa pada saat objek sengketa sedang menjadi Hak Tanggungan

*Hal. 11 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank BRI Unit Air Joman, apakah ini bukan rekayasa dan jual beli tersebut tidak dibenarkan oleh hukum ;

6. Bahwa pada halaman 2 poin ke 2 Pelawan menjelaskan “ Bahwa pada hari Kamis, tanggal 7 September 2023, oleh Turut Terlawan-I datang menemui saya di rumah kediaman saya dengan membawa dan menunjukkan kepada saya 1 (satu) lembar Surat dari Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang ditujukan kepada Turut Terlawan I pribadi, No. W2.08/ /HT.04.10/8/2023, perihal. Agar hadir pada pelaksanaan Sita Jaminan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, No. 1/Pen/Pdt.G/2023/PN.Tjb Jo. Perkara Perdata No. 79/Pdt.G/2022/PN-Kis, bertanggal Tanjung Balai, 30 Agustus 2023 (bukti P-4) ;

7. Bahwa pada halaman 2 poin ke 3 Pelawan menjelaskan “ Bahwa atas dasar surat tersebut diatas, dimana 1 (satu) lembar foto copynya diserahkan kepada saya oleh Turut Terlawan I, sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang akan diletakan sita jaminan tersebut, saya datang kelokasi yang maksud dalam surat tersebut diatas bersama Penasehat Hukum Saya “ Adv. Ampun Darmansyah” untuk menyatakan dan menyampaikan Surat Keberatan atas Pelaksanaan Peletakan Sita Jaminan diatas.... dan seterusnya.....

8. Bahwa tidak benar yang dikatakan Pelawan pada poin 3 dalam surat perlawanannya tersebut, sebab sejak surat pemberitahuan akan dilaksanakan sita sampai dengan pelaksanaan sita Pelawan maupun Turut Terlawan I dan II tidak ada di tempat, jika benar objek yang di sita telah di jual mengapa Turut Terlawan I datang ke tempat objek yang akan di sita dan menjelaskan bahwa objek yang di sita telah di jual kepada Pelawan, selain dari pada itu Kepala Dusun dan Lurah berada di tempat pada saat pelaksanaan sita dan tidak ada mengatakan objek yang akan di sita bukan milik Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II ;

9. Bahwa pada halaman 3 poin 4 (empat) Pelawan menjelaskan “ Bahwa objek sita tersebut diatas, tidak dicantumkan secara jelas dan lengkap siapa pemilik yang sah, letak yang pasti, berapa luas dan ukuran serta batas-batasnya;

*Hal. 12 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Pelawan keliru mengatakan objek sita tersebut diatas, tidak dicantumkan secara jelas dan lengkap siapa pemilik yang sah, letak yang pasti, berapa luas dan ukuran serta batas-batasnya;

11. Bahwa objek sita tersebut diatas, telah dicantumkan secara jelas dan lengkap siapa pemilik yang sah, letak yang pasti, berapa luas dan ukuran serta batas-batasnya, lihat petium Putusan Perkara No. 79/Pdt.G/2022/PN-Kis tanggal 26 September 2023, pada alenia ke 7 (tujuh) poin ke 6 (enam);

12. Bahwa Terlawan berhak meminta sita tambahan atas harta benda Turut Terlawan I dan II, sebab barang jaminan yang di jadikan jaminan hutang tidak cukup menutupi hutang Terlawan I dan Terlawan II, hal ini telah di tegaskan dalam Surat Pejanjian Hutang Dengan Nomor. 1901/AB/NOT/VII/2021, tanggal 8 Juli 2021, pada pasal 6 alenia ke 2 (dua) yang berbunyi :

“ Apabila tanah perkebunan tersebut telah dijual dan harga penjualan/ganti rugi mempunyai sisah maka Pihak Kedua diwajibkan untuk menyerahkan sisahnya itu kepada Pihak Pertama dan sebaliknya apabila harga penjualan/ganti kerugian itu tidak cukup untuk melunasi hutang Pihak Pertama berikut biaya lainnya yang bertalian dengan hutang itu, maka Pihak Pertama diwajibkan menambah kekurangan itu dengan seketika dan sekaligus;-----

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagai mana yang tersebut diatas, sudah sangat pantas dan wajar Majelis Hakim Yang Mulia dan Terhormat untuk menolak Perlawanan Pelawan ;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Terlawan untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak berwenang mengadili perkara Perlawanan Pelawan secara Kompetensi Relatif

### DALAM POKOK PERKARA

Hal. 13 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau , bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai berpendapat lain dengan Terlawan, dalam peradilan yang baik (in good van justite) mohon kiranya diputus dengan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, Para Turut Terbantah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Terlawan I dan II/Turut Terbantah I dan II pada prinsipnya mengakui Alasan Hukum dan semua Klausula atas apa yang didalilkan dalam Surat Perlawanan atau bantahannya oleh Pihak Pelawan/Pembantah dalam perkara A quo.
2. Bahwa benar semua apa yang didalilkan oleh pihak Pelawan/Pembantah pada klausula Nomor atau angka 1 halaman pertama-kedua Surat Perlawanan ataupun Bantahannya.
3. Bahwa juga benar Alasan Hukum dari Pihak Pelawan/Pembantah tersebut pada Angka 2 halaman 2 Surat Perlawanan atau Bantahannya.
4. Bahwa benar semua Klausula tersebut pada angka 3 halaman 2 Surat Perlawanan atau Bantahannya disebabkan Turut Terlawan I/Terbantah I juga ikut serta bersama Penasehat Hukum dari pihak Pelawan atau Pembantah ke lokasi Obek Sitaan di Lk.VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, dan Turut Terlawan atau Terbantah I, atas permintaan dari Penasehat Hukum Pelawan atau Pembantah, juga ikut mendampingi Penasehat Hukum dari Pihak Pelawan atau Pembantah tersebut untuk menyerahkan Surat Keberatan atas diletakkannya Sita Jaminan oleh pihak Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran melalui bantuan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai, masing-masing bertanggal 07 September 2023 yang diserahkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai dan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran.

Hal. 14 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang bahwa Pembantah telah mengajukan replik, dan Terbantah dan Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Penyerahan/ Ganti Rugi sebidang tanah antara Sunardi dengan Selamat Ariadi tertanggal 25 September 2017, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Panjar Pembayaran Ganti rugi tanah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang diterima dari Selamat Ariadi kepada Sunardi tertanggal 25 September 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pelunasan Pembayaran Ganti rugi tanah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang diterima dari Selamat Ariadi kepada Sunardi tertanggal 10 Mei 2022, diberi tanda bukti P-3A;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sisa Uang Ganti Rugi atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya antara Sunardi dengan selamat Ariadi tertanggal 10 Mei 2022, diberi tanda bukti P-3B;
5. Fotokopi Surat Nomor: W2.U8/ /HT.04.10/8/2023 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai perihal agar hadir pada pelaksanaan Sita Jaminan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung balai Nomor.1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb, Jo. Perkara Perdata Nomor 79/Pdt.G/2022/PN Kis tertanggal 30 Agustus 2023 diberikan kepada Sunardi (Tergugat II), diberi tanda bukti P-4;
6. Fotokopi Surat Nomor: 14/YLKBH-NK/IX.4/2023 perihal Keberatan terhadap pelaksanaan Sita Jaminan atas satu bidang tanah beserta dua buah rumah took dan satu buah rumah diatasnya, yang terletak dijalan protocol Lk. VIII Kelurahan Binjai Serbangan, Kec. Air Joman yang ditujukan kepada Panitera/jurusita Pengadilan Negeri Kisaran melalui Panitera/juru sita pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh Kantor Advokat dan Penasihat Hukum Yayasan Lembaga Konsultasi & Bantuan Hukum (YLKBH) Neraca Keadilan tertanggal 7 September 2023, diberi tanda bukti P-5;

*Hal. 15 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



7. Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Selamat Ariadi kepada Adv. Ampun Darmansyah tertanggal 6 September 2023, diberi tanda bukti P-6;
8. Fotokopi Pernyataan Tanda Terima Surat dari PTSP Umum tertanggal 7 September 2023, diberi tanda bukti P-7;
9. Fotokopi Surat Nomor: W2.08/2077/HT.04.10/IX/2023 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai perihal Tanggapan atas keberatan terhadap pelaksanaan Sita Jaminan yang diberikan kepada kantor Advokat YLKBH Neraca Keadilan tertanggal 13 September 2023, diberi tanda bukti P-8;
10. Fotokopi Tanda Terima dari Bank BRI air joman dari Dedi Sunardi kepada Sunardi tertanggal 26 Juni 2015, diberi tanda bukti P-9;
11. Fotokopi Surat penyerahan/ ganti rugi atas sebidang tanah antara Sujud dengan Sunardi tertanggal 13 Maret 1995, diberi tanda bukti P-10;
12. Fotokopi pernyataan Tanda Terima sebidang tanah antara Sunardi dengan Selamat Ariadi tertanggal 21 Juni 2024, diberi tanda bukti P-11;
13. Fotokopi Printout Rekening Koran tertanggal 28 Oktober 2024, diberi tanda bukti P-12;

Menimbang bahwa bukti surat dari P-1 sampai bukti surat P-11 telah disesuaikan dengan aslinya dan masing-masing telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ya sah, kecuali bukti surat P-12 hanya dapat diperlihatkan *print out* nya tanpa dapat diperlihatkan aslinya, maka akan dipertimbangkan sepanjang didukung alat bukti lainnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Pembantah telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Syahrudin Panjaitan, di bawah sumpah, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Pembantah dan Turut Terbantah I;

*Hal. 16 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apa permasalahan diantara Para Pihak yang Saksi tahu hanya pembelian tanah di Jalan Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan;
- Bahwa Saksi mengetahui Pembelian tanah di jalan protokol lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan antara Turut Terbantah I sebagai penjual kepada Pembantah pada tahun 2017 dengan batas-batas tanah:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Protokol;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ramli, dkk;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Marno dan Ani;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah jalan Gang/Jenni;
- Bahwa pada saat perjanjian Pembelian tanah di jalan protokol lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan antara Turut Terbantah I sebagai penjual kepada Pembantah pada tahun 2017, Saksi sebagai Kepling di Lingkungan VIII dan Saksi juga pernah mengukur tanah tersebut sewaktu tanah tersebut mau dijual pada tahun 2017;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dijual seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali bayar dimana Saksi melihat penyerahan uang atau kwitansi pembayarannya;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran tanah tersebut sudah lunas, pembayaran pertama di tahun 2017 dan pembayaran kedua di tahun 2022;
- Bahwa dasar tanah tersebut adalah Surat Camat;
- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan Para Pihak dan yang Saksi tahu hanya jual beli tanah antara Turut Terbantah I ke Pembantah;
- Bahwa Saksi menjadi Kepling di Lingkungan VIII dari tahun 2008 sampai dengan sekarang;
- Bahwa pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 sudah ada ruko di tanah tersebut dan ruko tersebut telah disewakan oleh Pembantah kepada pihak lainnya;

Hal. 17 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

#### 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

- Bahwa pada tahun 2017 Pembantah membayar tanah tersebut sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan selanjutnya di tahun 2022 Pembantah membayar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sehingga tanah tersebut sudah lunas di bayar oleh Pembantah;
  - Bahwa dahulunya surat tanah tersebut masih diagunkan ke Bank dan sekarang surat tanah tersebut sudah diserahkan kepada Pembantah;
  - Bahwa Saksi tidak ikut mengambil dan tidak ikut menemani perlunasan surat tanah tersebut ke bank;
  - Bahwa pada saat penjualan tanah tersebut Saksi ikut mengukurnya;
  - Bahwa Sewaktu pembayaran tanah tersebut ada Saksi, Pembantah dan Turut Terbantah I;
  - Bahwa Saksi tidak tahu sekarang apakah objek tanah terperkara tersebut sudah dijual kepada orang lain atau masih milik Pembantah;
2. Ramli, di bawah sumpah, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi merupakan tetangga yang tinggal disamping objek perkara;
  - Bahwa Saksi mengetahui objek perkara antara Pembantah dengan Terbantah dan Para Turut terbantah berada di Jalan Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan, dengan batas-batas tanah tersebut adalah:
    - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Protokol;
    - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ramli, dkk;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan Marno dan Ani;
    - Sebelah Barat berbatas dengan tanah jalan Gang/Jenni;
  - Bahwa Saksi mengetahui dari tahun 2017 sampai dengan sekarang pemilik Objek perkara adalah Pembantah yang dibeli dari Turut Terbantah I;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual/beli objek tanah tersebut antara Pembantah dengan Turut Terbantah;
  - Bahwa Saksi mengetahui Pembantah yang membeli dan mempunyai objek perkara dikarenakan Turut Terbantah I pada tahun 2017

Hal. 18 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



memperkenalkan Saksi dengan Pembantah dan mengatakan bahwa objek tanah tersebut telah dibeli oleh Pembantah;

- Bahwa setahu Saksi Pembantah yang membuat bangunan diatas objek perkara menjadi 3 (tiga) bangunan dan kemudian menyewakan bangunan tersebut kepada Wahyu dan Toya;
- Bahwa Saksi hadir pada saat Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai dan Saksi sebagai Saksi Batas;
- Bahwa bangunan rumah yang berada diatas objek perkara saat ini ditempati oleh Toya dengan cara menyewa dari Pembantah;

3. Wahyu Hidayat, di bawah sumpah, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait dengan objek perkara yang berada di Jalan Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan;
- Bahwa Saksi yang menyewa salah satu ruko di atas objek perkara sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pasti apa yang menjadi persengketaan atas objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik tanah dan bangunan tempat Saksi menyewa adalah Pembantah;
- Bahwa ada perjanjian Sewa menyewa secara tertulis antara Saksi dengan Pembantah;
- Bahwa Saksi tidak selama menyewa di atas objek perkara tidak pernah didatangi pihak lain yang mengaku mengklaim tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan pihak Pengadilan manapun dan tidak pernah ikut dalam pengukuran objek perkara;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa antara Saksi dengan Pembantah terhadap bangunan diatas objek perkara dilakukan pertahun dimana Saksi setiap tahun membayarkan uang sewa bangunan langsung kepada Pembantah;
- Bahwa Saksi menjual bakso dibangunan diatas objek perkara;

*Hal. 19 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah tahu jika tanah objek sengketa tersebut sudah disita oleh Pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti siapa yang tinggal atau menyewa di bangunan lain dalam objek perkara karena Saksi hanya sekali-sekali datang ke warung bakso Saksi tersebut dimana yang bekerja disana adalah karyawan Saksi dan Saksi hanya datang sekali-sekali untuk melakukan pengecekan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terbantah dan Para Turut Terbantah;

Menimbang bahwa Terlawan/Terbantah untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 79/Pdt.G/2022/PN Kis tanggal 26 September 2023, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 669/Pdt/2023/PT MDN tertanggal 16 Januari 2024, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Salinan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 79/Pen.Pdt/G/2022/PN Kis tertanggal 27 Juli 2023, diberi tanda bukti T.3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 2171032511759013 atas nama Ali Sariman, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga No. 2171032704100009 atas nama kepala keluarga Ali Sariman, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Surat Penyerahan Ganti Rugi Nomor: 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tertanggal 12 April 1995, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Hutang dengan Jaminan Nomor 1901/AB/NOT/L/VII/2021 tertanggal 8 Juli 2021, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Salinan Penetapan Pelaksanaan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor: 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb tertanggal 29 Agustus 2023, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 1/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023, diberi tanda bukti T-9;

*Hal. 20 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 2/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 3/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 4/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023, diberi tanda bukti T-12;

Menimbang bahwa bukti surat dari T-1 sampai bukti surat T-12 telah disesuaikan dengan aslinya dan masing-masing telah dibubuhi meterai secukupnya, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ya sah, kecuali bukti surat T-4, bukti Surat T-5 dan bukti Surat T-6, hanya dapat diperlihatkan fotokopinya tanpa dapat diperlihatkan aslinya, maka akan dipertimbangkan sepanjang didukung alat bukti lainnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Terbantah telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Margono, di bawah sumpah, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi merupakan Teman Terbantah;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Terbantah karena Terbantah merupakan adik tetangga Saksi dan sering mengunjungi daerah tempat tinggal Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pembantah dan kepada Turut Terbantah Saksi hanya mengenalnya sebagai camat di lingkungan tempat tinggal Saksi;
  - Bahwa pada Tahun 2024 Turut Terbantah ada menjumpai Saksi dan mengatakan kepada Saksi bahwa tanahnya yang di jalan protokol mau dijual untuk biaya pencalonan menjadi anggota dewan kemudian

Hal. 21 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah meminta bantuan Saksi untuk menjualkan tanah di jalan protokol tersebut;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Turut Terbantah I yang berada di jalan protokol dekat SPBU yang merupakan tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Turut Terbantah I yang berada di jalan protokol dengan SPBU tersebut dari cerita tetangga bukan dari Turut Terbantah I sendiri;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat saat pemeriksaan setempat ataupun peristiwa hukum lainnya diatas tanah tersebut;
- Bahwa kemudian setelah bertemu dengan Turut Terbantah I tersebut kemudian Saksi pergi menemui Saksi Sukimin dan mengajak Saksi Sukimin itu pergi ketempat adik dari Terbantah untuk menawarkan tanah milik Turut Terbantah I yang di jalan protokol tersebut;
- Bahwa sesampainya Saksi dan Saksi Sukimin di rumah adik dari Terbantah dan menawarkan tanah milik Turut Terbantah I yang mau dijualkan tersebut tiba-tiba adik Terbantah mengatakan bahwa tanah protokol milik Turut Terbantah I itu sudah disita oleh Pengadilan karena Turut Terbantah I tidak mampu membayar utang kepada Terbantah;
- Bahwa setelah itu Saksi pulang kerumah dan tidak pernah lagi berjumpa dengan Turut Terbantah I karena Saksi beranggapan tanah di jalan protokol tersebut telah menjadi milik Terbantah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat kepemilikan atas tanah di jalan protokol yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terbantah karena kalau Terbantah datang kerumah adiknya di kampung Saksi, Saksi sering diundang untuk makan-makan dan Saksi melihat Turut Terbantah I juga datang ke acara makan-makan tersebut;
- Bahwa saat ini Turut Terbantah I bukan lagi camat di daerah Saksi, dan Saksi tidak mengetahui camat yang baru siapa;

*Hal. 22 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi yang tinggal di tanah objek perkara di jalan protokol adalah Turut Terbantah I;
- 2. Sukimin, di bawah sumpah, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Terbantah dan Turut Terbantah I;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Terbantah karena Terbantah merupakan adik tetangga Saksi dan sering mengunjungi daerah tempat tinggal Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pembantah;
  - Bahwa pada Tahun 2024, Saksi Margono ada mendatangi Saksi dan mengatakan untuk membantu menjual tanah milik Turut Terbantah yang di jalan protokol, kemudian Saksi dan Saksi Margono pergi ketempat adik dari Terbantah untuk menawarkan tanah milik Turut Terbantah I yang di jalan protokol tersebut;
  - Bahwa sesampainya Saksi dan Saksi Margono di rumah adik dari Terbantah dan menawarkan tanah milik Turut Terbantah I yang mau dijualkan tersebut tiba-tiba adik Terbantah mengatakan bahwa tanah protokol milik Turut Terbantah I itu sudah disita oleh Pengadilan karena Turut Terbantah I tidak mampu membayar utang kepada Terbantah;
  - Bahwa setelah itu Saksi dan Saksi Margono masing-masing pulang kerumah dan setelah itu Saksi tidak pernah mendengar apapun lagi tentang tanah di jalan protokol tersebut;

Menimbang bahwa Para Turut Terbantah untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat pernyataan yang dibuat oleh Syahrudin Panjaitan tertanggal 7 November 2024, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Surat pernyataan yang dibuat oleh Ramli tertanggal 7 November 2024, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Surat pernyataan yang dibuat oleh Jeni tertanggal 7 November 2024, diberi tanda bukti TT-3;

Hal. 23 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

#### 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

4. Fotokopi Surat pernyataan yang dibuat oleh Suriatun tertanggal 7 November 2024, diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi Surat pernyataan yang dibuat oleh Mahyuni tertanggal 7 November 2024, diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi Surat pernyataan yang dibuat oleh Rosnani tertanggal 7 November 2024, diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi Surat penyerahan/ ganti rugi Nomor Reg : 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tertanggal 12 April 1995, diberi tanda bukti TT-7;

Menimbang bahwa bukti surat dari TT-1 sampai bukti surat TT-7 telah telah dibubuhi meterai secukupnya tetapi hanya dapat diperlihatkan fotokopinya tanpa dapat diperlihatkan aslinya, maka akan dipertimbangkan sepanjang didukung alat bukti lainnya;

Menimbang bahwa Para Turut Terbantah tidak mengajukan Saksi untuk menguatkan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 November 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

#### Tentang Kompetensi Relatif (*Relative Competentie*)

Menimbang, bahwa Terbantah dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap bantahan yang diajukan oleh Pembantah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

*Hal. 24 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



**A. Pengadilan Negeri Tanjung Balai Tidak Berwenang mengadili Perkara Pelawanan (Kopentensi relatif)/mengangkat Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Putusan No. 79/Pdt.G/2022/PM-Kis, tanggal 26 September 2023**

- Bahwa yang melakukan sita jaminan adalah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, Pengadilan Negeri Tanjung Balai hanya dimohonkan bantuan untuk menjalankan sita yang dimaksud sehingga yang mempunyai kewenangan untuk mengangkat sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Kisaran bukan Pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh karena Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak mempunyai hak/wewenang sebagai intasi yang berbeda untuk mengangkat sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara Putusan 79/Pdt.G/2022/PM-Kis, tanggal 26 September 2023, maka secara *Kopentensi Relatif* Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak berhak mengadili perkara a quo;

**B. Pengadilan Negeri Tanjung Balai Tidak Berwenang mengadili Perkara Pelawan (Kompentensi relatif) berdasarkan Tempat Tinggal Pelawan**

- Bahwa Bahwa berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR, pasal 142 ayat (1) Rbg dan, gugatan harus diajukan kepada Pengadilan dimana tempat tinggal Tergugat/Terlawan sehingga karena alamat Terlawan masih di Timban I Blok DX Jl. Sanur No. 145 Desa Patam Lestari, Kecamatan Sikupang, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau sesuai dengan KTP dan KK, seharusnya Perlawanan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Batam, oleh karena Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak berwenang mengadili perkara perlawanan antara Pelawan dan Terlawan, Maka yang berwenang mengadili Perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang bahwa Pembantah dalam Repliknya tertanggal 10 Oktober 2024 terhadap eksepsi Terbantah tersebut pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi Terbantah tersebut;

Menimbang bahwa Terbantah dalam Dupliknya tertanggal 14 Oktober 2024, pada pokoknya menyatakan tetap pada eksepsinya tersebut;

*Hal. 25 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi Tergugat tersebut di atas maka Majelis Hakim telah memutuskan dengan Putusan Sela sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 22 Oktober 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Terlawan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tanjung Balai berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggukkan biaya perkara sampai putusan akhir;

## Dalam pokok perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Bantahan Pembantah yang pada pokoknya adalah:

- Bahwa Pembantah merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1534 M2, yang dibeli atau diganti ruginya dari Turut Terbantah I, yaitu suami dari Turut Terbantah II, yang terletak di Jalan Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan, Kecamatan Air Joman - Kabupaten Asahan sebagaimana Surat Penyerahan/ Ganti rugi tertanggal 25 September 2017, dengan batas-batas / ukuran sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Protokol;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ramli;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Marno dan Ani;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah jalan Gang/Jenni;
- Bahwa pada hari Kamis, tanggal 7 September 2023, Turut Terbantah-I datang dengan membawa dan menunjukkan 1 (satu) lembar Surat dari Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang ditujukan kepada Turut Terbantah-1, nomor : W2.U8/ /HT.04.10/8/2023, Perihal Agar hadir pada pelaksanaan Sita Jaminan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, Nomor : 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb Jo. Perkara Perdata Nomor : 79/Pdt.G/2022/PN-Kis, bertanggal Tanjung Balai, 30 Agustus 2023;
- Bahwa terhadap Objek yang dimohonkan Sita Jaminan sebagai Tambahan Objek Sita Jaminan dalam Perkara Perdata No.

Hal. 26 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

79/Pdt.G/2022/PN-Kis tersebut diatas, tidak pernah dijadikan sebagai Jaminan utang Pembantah kepada pihak manapun;

Menimbang bahwa Terbantah dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa kami menduga Surat Penyerahan/Ganti Rugi bertanggal “ Air Joman, 25 September 2017 yang dibuat oleh Pembantah dengan Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II merupakan rekayasa, sebab sebelum meminta objek sengketa di sita telah dilakukan penyelidikan/meneliti tanah objek sengketa di Kantor Kelurahan Binjai Serbangan dan orang-orang yang mengetahui objek sengketa tersebut apakah tanah objek sengketa telah diperjual belikan kepada orang lain atau dalam gadaian, ternyata tanah objek sengketa tidak dalam gadaian atau telah dijual kepada pihak lain;
- Bahwa sejak surat pemberitahuan akan dilaksanakan sita sampai dengan pelaksanaan sita Pembantah maupun Turut Terbantah I dan II tidak ada di tempat, jika benar objek yang di sita telah di jual mengapa Turut Terbantah I datang ke tempat objek yang akan di sita dan menjelaskan bahwa objek yang di sita telah di jual kepada Pembantah, selain dari pada itu Kepala Dusun dan Lurah berada di tempat pada saat pelaksanaan sita dan tidak ada mengatakan objek yang akan di sita bukan milik Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagai mana yang tersebut diatas, sudah sangat pantas dan wajar Majelis Hakim Yang Mulia dan Terhormat untuk menolak Bantahan Pembantah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut, Para Turut Terbantah telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Turut Terbantah I dan II pada prinsipnya mengakui Alasan Hukum dan semua Klausula atas apa yang didalilkan dalam Surat Pembantah atau bantahannya oleh Pihak Pembantah dalam perkara A quo

Hal. 27 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah sebidang tanah sebagaimana terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 79/Pdt.G/2022/PN kis tertanggal 26 September 2023 yang salah satu amarnya menyebutkan:

"Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara *A quo* adalah sah dan berharga yaitu:

6. Sebidang tanah yang terletak di Jalan protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, seluas  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi), terdaftar atas nama Sunardi, dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara dengan jalan Protokol..... $\pm 12,5$  meter;

Sebelah timur dengan dahulu tanah Risaman..... $\pm 97$  meter;

Sebelah Selatan dengan dahulu Tanah Tarmidi..... $\pm 15,5$  meter;

Sebelah Barat dengan dahulu tanah Suhartik..... $\pm 16+81$  meter;

Tanah yang dimaksud dalam Surat penyerahan/ Ganti rugi, Nomor: 590/35/AJ/SGR/IV/1995, tertanggal 12 April 1995, atas nama Sunardi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan Binjai Serbangan dan diketahui oleh Camat Air Joman;

2. Bahwa pada tanggal 7 September 2023 telah diletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek perkara tersebut oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 79/Pen.Pdt/G/2022/PN Kis tertanggal 27 Juli 2023 dan Berita Acara Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor: 1/BA/Pdt.G/2023/PN Tjb tertanggal 7 September 2023;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

- Siapakah pemilik sah tanah objek perkara yaitu sebidang tanah seluas seluas  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh

Hal. 28 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), terdaftar atas nama Sunardi, dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara dengan jalan Protokol.....± 12,5 meter;  
Sebelah timur dengan dahulu tanah Risaman.....± 97 meter;  
Sebelah Selatan dengan dahulu Tanah Tarmidi.....± 15,5 meter;  
Sebelah Barat dengan dahulu tanah Suhartik.....± 16+81 meter;  
sebagaimana Surat penyerahan/ Ganti rugi, Nomor: 590/35/AJ/SGR/IV/1995, tertanggal 12 April 1995, atas nama Sunardi?

- Apakah Sah atau tidak Penetapan Peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, Nomor : 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb. Jo. Perkara Perdata Nomor 79/Pdt.G/2022/PN-Kis, berdasarkan Surat Mohon Bantuan Pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, nomor : W2.U11/4196/PAN.01/HK2.4/8/2023, tanggal 23 Agustus 2023, perihal : Mohon Bantuan melaksanakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara perdata Nomor : 79/Pdt.G/2022/PN Kis?

Menimbang bahwa oleh karena dalil bantahan Pembantah disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 R.Bg Pembantah berkewajiban untuk membuktikan dalil bantahannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Pembantah telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 serta 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah didengar keterangannya dengan berjanji/bersumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut Terbantah telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-12 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yang telah didengar keterangannya dengan berjanji/bersumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut Turut Terbantah telah mengajukan alat bukti surat bertanda TT-.1, TT.2-1 sampai dengan TT-.1, TT.2-7 dan tidak mengajukan Saksi;

Hal. 29 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh Pembantah, Terbantah serta Turut Terbantah dalam perkara ini, oleh karena tidak ada relevansinya dengan pokok perkara maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap bukti-bukti tersebut patut untuk dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, selanjutnya apakah petitum pada bantahan dari Pembantah tersebut dapat dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam petitum angka 1 bantahan pembantah, Pembantah memohonkan agar Majelis Hakim menerima Perlawanan (Verzet) dari Pelawan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana perubahan bantahan Pembantah dipersidangan yang menyatakan penulisan Perlawanan (verzet) dari Pelawan diubah menjadi Perlawanan (Verzet) sekaligus Bantahan, Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan berhak atau tidaknya Pembantah untuk mengajukan Bantahan hal mana berkaitan dengan petitum selebihnya, maka terhadap petitum ini akan terlebih dahulu dipertimbangkan petitum-petitum yang selebihnya;

Menimbang bahwa dalam petitum angka 2 gugatan Pembantah, Pembantah memohon agar Majelis Hakim Menyatakan Sah Surat Penyerahan / Ganti Rugi Peralihan Hak atas Tanah seluas kurang lebih 1534 M2, yang terletak di jalan Protokol, Lingkungan VIII, Kelurahan Binjai Serbangan, Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, dari Sunardi Turut Terlawan-I kepada Selamat Ariadi (Pelawan), tertanggal Air Joman 25 September 2017, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pembantah mengajukan bukti P-1 berupa Surat Penyerahan/ Ganti Rugi yang dibuat oleh Sunardi dengan Selamat Ariadi (*in casu*) tertanggal 25 Desember 2017, dimana dalam Surat Penyerahan/ Ganti Rugi tersebut diterangkan bahwa Selamat Ariadi akan menerima penyerahan dari Sunardi atas tanah di jalan protokol, dusun/lingkungan Lk. VIII, Hal. 30 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan Binjai Serbangan kec. Air Joman Kabupaten Asahan dengan luas 1534 M2 dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah dijalan protokol/ sdr. Jenni dengan luas 18 Meter, sebelah timur berbatasan dengan tanah Ramli dkk dengan luas 90 Meter, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Marno dan Ani dengan luas 15 Meter, sebelah Barat berbatasan dengan tanah jalan gang/jenni dengan luas 16 Meter berdasarkan bukti P-10 berupa Surat Penyerahan/ Ganti Rugi atas nama Sunardi Nomor Register: 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tertanggal 12 April 1995, dimana Selamat Ariadi akan menyerahkan/ ganti rugi dengan harga Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), namun Sunardi akan menerima Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sisanya, akan dibayarkan oleh Selamat Ariadi secara cicilan untuk pembayaran pinjaman di Bank BRI unit Air Joman sampai selesai/lunas hutang pihak Sunardi. Hal ini diperkuat dengan bukti P-2 berupa kwitansi pembayaran dari Selamat Ariadi kepada Sunardi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 25 September 2017, bukti P-3A berupa kwitansi pembayaran dari Selamat Ariadi kepada Sunardi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 10 Mei 2022 dan bukti P-3B berupa Surat pernyataan penerimaan pembayaran sisa uang ganti rugi atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dari Selamat Ariadi kepada Sunardi tertanggal 10 Mei 2022. Bahwa sejalan dengan bukti tersebut, Saksi Syahrudin Panjaitan yang diajukan Pembantah telah memberikan keterangan dengan bersumpah yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui pembelian dengan ganti rugi antara Pembantah dengan Turut Terbantah terhadap objek sengketa dan dilakukan pembayaran secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan Saksi Ramli di bawah sumpah yang menerangkan bahwa Saksi Ramli mengetahui Pembantah telah membeli dan memiliki tanah objek perkara yang sebelumnya adalah milik Turut Terbantah dikarenakan diberi tahukan oleh Turut Terbantah tanah tersebut telah dijualkan oleh Turut Terbantah kepada Pembantah;

Menimbang bahwa selanjutnya Pembantah mengajukan bukti surat P-11 yang menerangkan bahwa telah terjadi serah terima Asli surat Keterangan

*Hal. 31 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah SPGR No. 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tanggal 12 April 1995 atas nama Sunardi seluas 1534 M2 (sisir) dari luas keseluruhan luas tanah 2463 M2 dari Sunardi kepada Selamat Ariadi tertanggal 21 Juni 2024 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang bahwa untuk lebih memperkuat pembuktian akan kepemilikan Pembantah terhadap objek Sengketa, Pembantah juga telah menghadirkan Saksi Wahyu yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan bahwa Saksi Wahyu Hidayat adalah salah satu penyewa di tanah objek perkara dengan menjual bakso disalah satu ruko diatas objek sengketa sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, dan sepengetahuan Saksi pemilik tanah objek sengketa yang bangunan diatasnya disewa oleh Saksi Wahyu hidayat adalah Pembantah dimana Saksi setiap tahun membayarkan uang sewa hanya kepada Pembantah bukan kepada turut Terbantah I;

Menimbang bahwa Para Turut Terbantah dalam jawabannya menyatakan sependapat dengan dalil posita dari Pembantah yang menyatakan bahwa telah terjadi ganti rugi antara Pembantah dengan Turut Terbantah I atas tanah objek perkara sehingga pemilik dari objek perkara adalah Pembantah;

Menimbang bahwa Terbantah dalam dalil bantahannya poin 2 dan seterusnya menyatakan membantah adanya Surat Penyerahan/Ganti Rugi tertanggal 25 September 2017 yang dibuat oleh Pembantah dengan Turut terbantah I dengan mendalilkan bahwa surat penyerahan/ ganti rugi tersebut merupakan rekayasa antara Pembantah dengan Turut Terbantah I dikarenakan telah melakukan penyelidikan terhadap objek sengketa dikantor kelurahan binjai Serbangan dan dinyatakan bahwa objek tanah sengketa merupakan milik Turut Terbantah I dan bukan milik Pembantah hal ini diperkuat dengan bukti keterangan dari Para Saksi yang dihadirkan oleh Terbantah dipersidangan yaitu Saksi Margono dan Saksi Sukimin yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa Turut Terbantah pada Tahun 2024 pernah datang menjumpai Saksi Margono dan menyatakan maksudnya untuk meminta bantuan Saksi Margono untuk menjualkan tanah

*Hal. 32 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Turut Terbantah I (in casu Objek Perkara) yang berada di jalan protokol untuk sebagai modal Turut Terbantah I maju sebagai calon anggota dewan;

Menimbang bahwa lebih lanjut Terbantah dalam jawabannya menyatakan bahwa tanah objek perkara sebagaimana bukti T-6 berupa Surat Penyerahan Ganti Rugi Nomor: 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tertanggal 12 April 1995 telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana bukti TI-1 dan Bukti TI-3 dimana dalam bukti tersebut pada pokoknya menyebutkan sita jaminan (conservatoir Beslaag) yang diletakkan dalam perkara aquo adalah sah dan berharga yaitu pada poin 6 disebutkan sebidang tanah yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara seluas  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi), terdaftar atas nama Sunardi (in casu Turut Terbantah I) dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut sebelah utara dengan jalan protokol seluas  $\pm 12,5$  meter, sebelah timur dengan dahulu tanah risaman seluas  $\pm 97$  meter, sebelah Selatan dengan dahulu Tanah Tarmidi seluas  $\pm 15,5$  meter, sebelah Barat dengan dahulu tanah Suhartik seluas  $\pm 16+81$  meter, yang telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 669/Pdt/2023/PT MDN tertanggal 16 Januari 2024 (vide bukti surat T-2), kemudian untuk menguatkan dalil bantantahannya juga Terbantah mengajukan bukti Surat T-8 berupa Salinan Penetapan Pelaksanaan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor: 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb tertanggal 29 Agustus 2023, bukti surat T-9 berupa Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 1/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023, bukti surat T-10 berupa Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 2/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023, bukti surat T-11 berupa Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 3/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023 dan bukti surat T-12 berupa Salinan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 4/BA/Pdt.G/2023/PN-Tjb yang

*Hal. 33 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 7 September 2023, hal ini juga sejalan dengan dalil petitum Pembantah poin 2 sampai dengan poin 3 dan bukti Surat P-4 berupa bukti Surat Nomor: W2.U8/ /HT.04.10/8/2023 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai perihal agar hadir pada pelaksanaan Sita Jaminan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor.1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb, Jo. Perkara Perdata Nomor 79/Pdt.G/2022/PN Kis tertanggal 30 Agustus 2023 diberikan kepada Sunardi (Turut Terbantah I);

Menimbang bahwa terhadap peletakan sita Jaminan dan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tersebut, Pembantah telah mengajukan keberatan sebagaimana bukti surat P-5 berupa Surat Nomor: 14/YLKBH-NK/IX.4/2023 perihal Keberatan terhadap pelaksanaan Sita Jaminan atas satu bidang tanah beserta dua buah rumah took dan satu buah rumah diatasnya, yang terletak dijalan protocol Lk. VIII Kelurahan Binjai Serbangan, Kec. Air Joman yang ditujukan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran melalui Panitera/juru sita pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh Kantor Advokat dan Penasihat Hukum Yayasan Lembaga Konsultasi & Bantuan Hukum (YLKBH) Neraca Keadilan tertanggal 7 September 2023;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim secara seksama meneliti berkas perkara, jawab jinawab para pihak dan juga hasil pemeriksaan setempat, telah ternyata bahwa tanah objek perkara yang dipermasalahkan dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah yang diatasnya ada bangunan yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara seluas sekitar  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi) dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut sebelah utara dengan jalan protokol seluas  $\pm 12,5$  meter, sebelah timur sekarang berbatasan dengan Ramli seluas  $\pm 97$  meter, sebelah Selatan berbatasan dengan Mahyuni/Rosnani seluas  $\pm 15,5$  meter, sebelah Barat sekarang berbatasan dengan jeni/jalan Gang seluas  $\pm 16+81$  meter, yang mana tanah tersebut adalah sebagian dari tanah yang terdaftar dalam Tanah SPGR No.

Hal. 34 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

590/35/AJ/SGR/IV/1995 tanggal 12 April 1995 atas nama Sunardi seluas 1534 M2 (sisa) dari luas keseluruhan luas tanah 2463 M2 dari Sunardi kepada Selamat Ariadi tertanggal 21 Juni 2024, **yang selanjutnya dalam perkara ini akan disebut sebagai objek perkara;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, siapakah pemilik sah objek perkara tersebut;

Menimbang bahwa dalam persidangan Pembantah mengajukan bukti berupa fotokopi Surat Penyerahan/ Ganti Rugi sebidang tanah antara Sunardi dengan Selamat Ariadi tertanggal 25 September 2017 yang menerangkan Selamat Ariadi akan menerima penyerahan dari Sunardi atas tanah di jalan protokol, dusun/lingkungan Lk. VIII, Desa/Kelurahan Binjai Serbangan kec. Air Joman Kabupaten Asahan dengan luas 1534 M2 dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah di jalan protokol/ sdr. Jenni dengan luas 18 Meter, sebelah timur berbatasan dengan tanah Ramli dkk dengan luas 90 Meter, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Marno dan Ani dengan luas 15 Meter, sebelah Barat berbatasan dengan tanah jalan gang/jenni dengan luas 16 Meter berdasarkan bukti P-10 berupa Surat Penyerahan/ Ganti Rugi atas nama Sunardi Nomor Register: 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tertanggal 12 April 1995, dimana Selamat Ariadi akan menyerahkan/ ganti rugi dengan harga Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), namun Sunardi akan menerima Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sisanya, akan dibayarkan oleh Selamat Ariadi secara cicilan untuk pembayaran pinjaman di Bank BRI unit Air Joman sampai selesai/lunas hutang pihak Sunardi. Hal ini diperkuat dengan bukti P-2 berupa kwitansi pembayaran dari Selamat Ariadi kepada Sunardi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 25 September 2017, bukti P-3A berupa kwitansi pembayaran dari Selamat Ariadi kepada Sunardi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 10 Mei 2022 dan bukti P-3B berupa Surat pernyataan penerimaan pembayaran sisa uang ganti rugi atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dari Selamat Ariadi kepada Sunardi tertanggal 10 Mei 2022;

*Hal. 35 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sejalan dengan bukti tersebut, Saksi Syahrudin Panjaitan yang diajukan Pembantah telah memberikan keterangan dengan bersumpah yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui pembelian dengan ganti rugi antara Pembantah dengan Turut Terbantah terhadap objek sengketa dan dilakukan pembayaran secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), kemudian berdasarkan keterangan Saksi Ramli di bawah sumpah yang menerangkan bahwa Saksi Ramli mengetahui Pembantah telah membeli dan memiliki tanah objek perkara yang sebelumnya adalah milik Turut Terbantah dikarenakan diberi tahukan oleh Turut Terbantah tanah tersebut telah dijualkan oleh Turut Terbantah kepada Pembantah, dan keterangan Saksi Wahyu yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan bahwa Saksi Wahyu Hidayat adalah salah satu penyewa di tanah objek perkara dengan menjual bakso disalah satu ruko diatas objek sengketa sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, dan sepengetahuan Saksi pemilik tanah objek sengketa yang bangunan diatasnya disewa oleh Saksi Wahyu hidayat adalah Pembantah dimana Saksi setiap tahun membayarkan uang sewa hanya kepada Pembantah bukan kepada turut Terbantah I;

Menimbang bahwa Para Turut Terbantah dalam jawabannya menyatakan sependapat dengan dalil posita dari Pembantah yang menyatakan bahwa telah terjadi ganti rugi antara Pembantah dengan Turut Terbantah I atas tanah objek perkara sehingga pemilik dari objek perkara adalah Pembantah;

Menimbang bahwa Terbantah dalam dalil bantahannya membantah adanya Surat Penyerahan/Ganti Rugi tertanggal 25 September 2017 yang dibuat oleh Pembantah dengan Turut terbantah I hal ini diperkuat dengan bukti keterangan dari Para Saksi yang dihadirkan oleh Terbantah dipersidangan yaitu Saksi Margono dan Saksi Sukimin yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa Turut Terbantah pada Tahun 2024 pernah dating menjumpai Saksi Margono dan menyatakan maksudnya untuk meminta bantuan Saksi Margono untuk menjualkan tanah

*Hal. 36 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Turut Terbantah I (in casu Objek Perkara) yang berada di jalan protokol untuk sebagai modal Turut Terbantah I maju sebagai calon anggota dewan;

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil gugatan, jawaban, replik dan duplik serta memperhatikan secara cermat bukti-bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Pembantah, Terbantah dan Para Turut Terbantah yang saling bersesuaian diperoleh fakta bahwa telah ternyata sebidang tanah seluas kurang lebih sekitar  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut sebelah utara dengan jalan protokol seluas  $\pm 12,5$  meter, sebelah timur dengan dahulu tanah risaman seluas  $\pm 97$  meter, sebelah Selatan dengan dahulu Tanah Tarmidi seluas  $\pm 15,5$  meter, sebelah Barat dengan dahulu tanah Suhartik seluas  $\pm 16+81$  meter, merupakan sebagian tanah dari SPGR No. 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tanggal 12 April 1995 atas nama Sunardi;

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa benar tanah objek sengketa merupakan sebagian dari sebidang tanah seluas 2463 M2 berdasarkan SPGR No. 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tanggal 12 April 1995 atas nama Sunardi dengan rincian objek perkara seluas sekitar  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut sebelah utara dengan jalan protokol seluas  $\pm 12,5$  meter, sebelah timur sekarang berbatasan dengan Ramli seluas  $\pm 97$  meter, sebelah Selatan berbatasan dengan Mahyuni/Rosnani seluas  $\pm 15,5$  meter, sebelah Barat sekarang berbatasan dengan jeni/jalan Gang seluas  $\pm 16+81$  meter, yang pada saat dilakukan pemeriksaan setempat dikuasai dan diusahai oleh Pembantah dengan menyewakan bangunan yang ada diatasnya berupa ruko dan rumah yang mana hasil penyewaan rumah tersebut dinikmati sendiri oleh Pembantah;

*Hal. 37 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli antara Selamat Ariadi (Pembantah) dengan Sunardi (Turut Terbantah I) berdasarkan Surat penyerahan/ Ganti Rugi tertanggal 25 September 2017 atas tanah objek sengketa adalah Sah menurut hukum atau tidak;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara disebutkan:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyebutkan:

“jual beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Perjanjian dengan penyerahan/ ganti rugi antara Pembantah dengan Turut Terbantah sesuai sebagaimana syarat dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara tersebut diatas;

Menimbang bahwa bukti surat P-1 berupa Surat Penyerahan/ Ganti Rugi sebidang tanah antara Sunardi dengan Selamat Ariadi tertanggal 25 September 2017 disebutkan bahwa Selamat Ariadi (Pembantah) akan menerima penyerahan dari Sunardi (Turut Terbantah) atas tanah di jalan protokol, dusun/lingkungan Lk. VIII, Desa/Kelurahan Binjai Serbangan kec. Air Joman Kabupaten Asahan dengan luas 1534 M2 dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah di jalan protokol/ sdr. Jenni dengan luas 18 Meter, sebelah timur berbatasan dengan tanah Ramli dkk dengan luas 90 Meter, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Marno dan Ani dengan luas 15 Meter, sebelah Barat berbatasan dengan tanah jalan gang/jenni dengan luas 16 Meter dimana Selamat Ariadi akan menyerahkan/ ganti rugi dengan harga Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), namun Sunardi akan menerima Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) terlebih dahulu dan sisanya akan

*Hal. 38 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan oleh Selamat Ariadi secara cicilan untuk pembayaran pinjaman di Bank BRI unit Air Joman sampai selesai/lunas hutang pihak Sunardi. Hal ini berkesesuaian dengan bukti surat P-2 berupa kwitansi pembayaran dari Selamat Ariadi kepada Sunardi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 25 September 2017 dan bukti P-3A berupa kwitansi pembayaran dari Selamat Ariadi kepada Sunardi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 10 Mei 2022 dan bukti P-3B berupa Surat pernyataan penerimaan pembayaran sisa uang ganti rugi atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dari Selamat Ariadi kepada Sunardi tertanggal 10 Mei 2022;

Menimbang bahwa Saksi Syahrudin Panjaitan juga memberikan keterangan bahwa Saksi mengetahui pembelian adanya perjanjian jual beli atas tanah objek sengketa antara Pembantah dengan Turut Terbantah I pada tahun 2017 sewaktu Saksi Syahrudin Panjaitan menjabat sebagai Keplik dilingkungan tanah Objek Perkara dan dalam jual beli atas tanah objek sengketa tersebut Pembantah melakukan pembayaran secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi Ramli yang merupakan berdasarkan fakta diketahui merupakan Saksi batas sebelah Timur tanah objek perkara diketahui Pembantah telah membeli dan memiliki tanah objek perkara yang sebelumnya adalah milik Turut Terbantah I dikarenakan diberitahukan oleh Turut Terbantah I tanah tersebut telah dijualkan oleh Turut Terbantah I kepada Pembantah, dan kemudian keterangan Saksi Wahyu Hidayat yang menerangkan bahwa Saksi Wahyu Hidayat adalah salah satu penyewa di tanah objek perkara dengan menjual bakso disalah satu ruko diatas objek sengketa sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, dan sepengetahuan Saksi pemilik tanah objek sengketa yang bangunan di atasnya disewa oleh Saksi Wahyu Hidayat adalah Pembantah dimana Saksi setiap tahun membayarkan uang sewa hanya kepada Pembantah;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti Surat P-11 berupa Tanda Terima yang ditandatangani oleh Selamat Ariadi (Pembantah) dan

*Hal. 39 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunardi (Turut Terbantah I) tertanggal 21 Juni 2024 menerangkan bahwa telah diserahkan surat asli keterangan tanah SPGR No. 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tertanggal 12 April 1995;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian keterangan Saksi Syahrudin Panjaitan, Saksi Ramli dan Saksi hidayat dan dihubungkan dengan bukti Surat P-1 sampai dengan bukti P-3B dan bukti P-11 diatas, dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara telah nyata secara hukum telah terjadi perjanjian jual beli antara Selamat Ariadi (Pembantah) dengan Sunardi (Turut Terbantah I) atas tanah objek perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan adalah terhadap tanah objek perkara tersebut telah ditetapkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 79/Pdt.G/2022/PN Kis tertanggal 26 September 2023 untuk diletakkan sita jaminan (Conservator Beslaag);

Menimbang bahwa berdasarkan penetapan sita jaminan tersebut Majelis akan mempertimbangkan apakah Pembantah merupakan pembeli yang beritikad baik berdasarkan jual beli atas objek tanah sengketa yang telah diletakkan sita jaminan sehingga harus mendapat perlindungan hukum?;

Menimbang, berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan bahwa "*pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA Nomor 4 Tahun 2016"), ditentukan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997); atau

*Hal. 40 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/ diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Pembantah telah memenuhi syarat sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam SEMA 4 Tahun 2016;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Syahrudin Panjaitan, Saksi Ramli, dan Saksi margono dan Saksi Sukimin yang dihadirkan oleh Terbantah menerangkan bahwa Turut Terbantah I mempunyai sebidang tanah yang terdapat di jalan protokol yang diketahui merupakan tanah Objek Sengketa, dan kemudian Saksi Syahrudin Panjaitan menerangkan bahwa pada tahun 2017 saat Saksi Syahrudin Panjaitan selaku Kepling dilingkungan VIII tempat objek perkara berada Saksi Syahrudin Panjaitan mengetahui adanya perjanjian ganti kerugian antara Pembantah selaku pembeli dengan

*Hal. 41 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbantah selaku penjual atas tanah objek perkara milik Turut Terlawan I senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dibayarkan dengan cara 2 (dua) kali pembayaran, dimana pembayaran pertama sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan oleh Pembantah pada tahun 2017 dan sisanya sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta ribu rupiah) dibayarkan oleh Pembantah kepada turut Terbantah I pada tahun 2022. Hal ini juga sejalan dengan keterangan Saksi Ramli yang merupakan Saksi batas atas objek sengketa yang menyatakan bahwa sejak tahun 2017 tanah objek perkara diketahui telah menjadi milik Pembantah dimana Saksi Ramli mengetahui hal tersebut dikarenakan turut Terbantah I sendiri yang mengatakan kepada Saksi Ramli bahwa tanah objek perkara telah dijualkan kepada Pembantah;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat P-1 berupa Surat pernyataan Ganti Rugi tertanggal 25 September 2017 telah ternyata bahwa surat tersebut ditandatangani oleh Sunardi selaku penjual dan Selamat Ariadi selaku Pembeli serta 2 (dua) orang saksi yakni Sahrudin selaku kepala Lingkungan VIII dan Ramli;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian keterangan Saksi-saksi dan bukti surat P-1 tersebut diatas, dihubungkan dengan ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang pada pokoknya adalah pembelian terhadap tanah yang belum terdaftar dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), hal mana telah ternyata berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Selamat Ariadi (Pembantah) dengan Sunardi (Turut Terbantah I) pada tanggal 25 September 2017 dilakukan dihadapan Kepala lingkungan setempat yang pada saat itu dijabat oleh Saksi Sahrudin serta diketahui oleh Saksi Ramli yang merupakan tetangga batas tanah yang diperjual belikan tersebut;

Menimbang bahwa terkait dengan Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan sebagaimana berdasarkan bukti surat P-1 berupa Surat Penyerahan/ Ganti Rugi sebidang tanah antara Sunardi dengan Selamat Ariadi tertanggal 25 September 2017 salah satu poin perjanjian

*Hal. 42 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan sisa pembayaran sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pembantah secara cicilan untuk pembayaran pinjaman di Bank BRI Unit Air Joman sampai selesai/lunas hutang Turut Terbantah I, dan sampai dengan surat dasar tanah objek sengketa yaitu SPGR No. 590/35/AJ/SGR/IV/1995 A.n Sunardi tanggal 12 April 1995 diberikan kepada Pembantah tidak ada permasalahan hukum dengan Bank BRI Unit Air Joman yang sebelumnya memegang SPGR No. 590/35/AJ/SGR/IV/1995 A.n Sunardi tanggal 12 April 1995 sebagai jaminan (vide bukti surat P.9);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Pembantah merupakan Pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi;

Menimbang bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas petitum kedua Pembantah terkait menyatakan Sah Surat Penyerahan / Ganti Rugi Peralihan Hak atas Tanah seluas kurang lebih 1534 M2, yang terletak di Jalan Protokol, Lingkungan VIII, Kelurahan Binjai Serbangan, Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, dari Sunardi Turut Terlawan-I kepada Selamat Ariadi (Pelawan), tertanggal Air Joman 25 September 2017, adalah berdasarkan hukum dan harus dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ketiga Pembantah yaitu Menyatakan tidak sah Peletakan Sita Jaminan sepanjang Hak atas Tanah yang sah kepunyaan Pelawan tersebut diatas yang dimohonkan oleh Terlawan-1, yang telah diletakkan Sita Jaminan atasnya, oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Balai, berdasarkan Penetapan Peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai, Nomor : 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb. Jo. Perkara Perdata Nomor 79/Pdt.G/2022/PN-Kis, berdasarkan Surat Mohon Bantuan Pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, nomor : W2.U11/4196/PAN.01/HK2.4/8/2023, tanggal 23 Agustus 2023, perihal : Mohon Bantuan melak sanakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara perdata Nomor : 79/Pdt.G/2022/PN Kis;

*Hal. 43 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sita jaminan milik Tergugat (Conservatoir Beslag) adalah barang bergerak dan barang yang tidak bergerak milik Tergugat dan apabila yang disita adalah tanah maka harus dilihat dengan seksama bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat, serta luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas (SEMA No. 2 Tahun 1962);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-1 yang diajukan oleh Terbantah, diketahui asal mula keluarnya penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah objek Perkara oleh Pengadilan Negeri Kisaran dikarenakan adanya permasalahan hukum antara Ali Sariman (Terbantah) dimana sebagai Penggugat melawan Bambang Andrianto sebagai Tergugat I, Sunardi (Turut Terbantah I) sebagai Tergugat II dkk, dimana dalam putusannya no. 79/Pdt.G/2022/PN Kis tertanggal 26 September 2023 menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan diatas tanah objek perkara adalah sah dan berharga, hal ini dikuatkan dengan adanya bukti T-2 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 669/Pdt/2023/PT MDN tertanggal 16 Januari 2024 yang isi amar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran termasuk terhadap objek sita jaminan diatas tanah objek perkara;

Menimbang bahwa sebelum keluarnya putusan no. 79/Pdt.G/2022/PN Kis tertanggal 26 September 2023 tersebut, telah terlebih dahulu keluar Penetapan No. 79/Pdt.G/2022/PN Kis tertanggal 27 Juli 2023 terkait dengan Penetapan Peletakan sita Jaminan atas objek perkara yang ditindaklanjuti dengan keluarnya Penetapan No: 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 1/BA/Pdt.G/2023/PN Tjb tertanggal 7 September 2023 (vide bukti Surat TI-8 dan bukti surat TI-9);

Menimbang bahwa Terbantah juga mengajukan bukti surat TI-7 berupa Akta Perjanjian hutang dengan jaminan Nomor: 1901/AB/NOT/L/VII/2021 tertanggal 8 Juli 2021 yang menerangkan bahwa Bambang Andrianto dan Sunardi (Turut Terbantah I) mempunyai hutang sejumlah Rp1.790.000.000,00

*Hal. 44 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Satu Miliar tujuh ratus Sembilan puluh juta rupiah) dan terdapat jaminan atas hutang tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa secara seksama bukti-bukti surat tersebut dan dihubungkan dengan bukti surat TI-7 tersebut diatas maka Majelis Hakim menilai bahwa tanah objek sengketa tidak masuk ke dalam perjanjian hutang dengan jaminan antara Terbantah dengan Turut Terbantah I sebagaimana objek jaminan yang termuat didalam bukti surat TI-7, dan dikarenakan Majelis Hakim telah menilai bahwa objek tanah sengketa adalah milik dari Pembantah berdasarkan jual beli pada tahun 2017 maka penetapan sita jaminan terhadap objek sengketa tidaklah berdasarkan hukum dan patut untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 189 ayat (1) Rbg/ Pasal 178 (1) HIR yang mengatur bahwa dalam rapat permusyawaratan, karena jabatannya hakim harus menambah dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum ketiga Pembantah berdasarkan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang bahwa dikarenakan petitum ketiga dan keempat penggugat mempunyai satu korelasi maka dikarenakan petitum ketiga penggugat dikabulkan maka petitum keempat Penggugat juga berdasarkan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu Pembantah yang meminta agar Majelis Hakim Menerima Perlawanan (*Verzet*) sekaligus bantahan dari Pembantah, oleh karena seluruh petitum-petitum dari gugatan tersebut dikabulkan maka petitum kesatu tersebut patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Pembantah telah dikabulkan maka Terbantah berada di pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan Pasal 193 RBg terhadap Terbantah harus dibebani untuk membayar biaya perkara, sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

*Hal. 45 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang alat bukti yang tidak ikut dipertimbangkan, oleh karena menurut Majelis Hakim tidak terdapat relevansinya dengan pembuktian perkara *a quo*, sehingga oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Memperhatikan, ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdara dan Pasal 1458 KUHPerdara, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Pasal 189 ayat (1) Rbg/ Pasal 178 (1) HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta ketentuan peraturan perundang-undangan terkait lainnya;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terbantah untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Bantahan dari Pembantah;
2. Menyatakan Sah Surat Penyerahan/Ganti Rugi Peralihan Hak atas Tanah dari Turut Terbantah I kepada Pembantah, tertanggal 25 September 2017, seluas  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama Sunardi (Turut Terbantah I) dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - sebelah utara dengan jalan protokol seluas  $\pm 12,5$  meter,
  - sebelah timur sekarang berbatasan dengan Ramli seluas  $\pm 97$  meter,
  - sebelah Selatan berbatasan dengan Mahyuni/Rosnani seluas  $\pm 15,5$  meter,
  - sebelah Barat sekarang berbatasan dengan jeni/Jalan Gang seluas  $\pm 16+81$  meter,

Hal. 46 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana tanah tersebut adalah sebagian dari tanah yang terdaftar dalam Tanah SPGR No. 590/35/AJ/SGR/IV/1995 tanggal 12 April 1995 atas nama Sunardi;

3. Menyatakan tidak sah Peletakan Sita Jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 79/Pdt.G/2022/PN tertanggal 26 September 2023 Jo Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 79/Pdt.G/2022/PN tertanggal 27 Juli 2023 dan Jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor: 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb tertanggal 29 Agustus 2023, terhadap sebidang tanah yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, propinsi Sumatera Utara, seluas  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi terdaftar atas nama Sunardi (Turut Terbantah I). Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah utara dengan jalan protokol..... $\pm 12,5$  meter;  
Sebelah timur dengan dahulu tanah Risaman.....  $\pm 97$  meter;  
Sebelah Selatan dengan dahulu Tanah Tarmidi.....  $\pm 15,5$  meter;  
Sebelah Barat dengan dahulu tanah Suhartik.....  $\pm 16+81$  meter;

4. Membatalkan dan mengangkat Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas objek sita sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 79/Pdt.G/2022/PN tertanggal 26 September 2023 Jo Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 79/Pdt.G/2022/PN tertanggal 27 Juli 2023 dan Jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor: 1/Pen/Pdt.G/2023/PN Tjb tertanggal 29 Agustus 2023, terhadap sebidang tanah yang terletak di Jl. Protokol Lingkungan VIII Kelurahan Binjai Serbangan Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, propinsi Sumatera Utara, seluas  $\pm 1.251,27$  M2 (seribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh tujuh meter persegi terdaftar atas nama Sunardi. Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah utara dengan jalan protokol..... $\pm 12,5$  meter;  
Sebelah timur dengan dahulu tanah Risaman.....  $\pm 97$  meter;

Hal. 47 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan dengan dahulu Tanah Tarmidi..... ± 15,5 meter;

Sebelah Barat dengan dahulu tanah Suhartik..... ± 16+81 meter;

5. Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp2.806.000,00 (Dua Juta delapan ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Tanjung Balai, pada hari jumat, tanggal 10 Januari 2025 oleh  
kami, Nopika Sari Aritonang, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Yustika  
Ramadhani Lubis, S.H., M.H., dan Habli Robbi Taqiyya, S.H., masing-masing  
sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan  
terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Risha Miranda Ulina, S.H., sebagai  
Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi  
pengadilan pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2025.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yustika Ramadhani Lubis, S.H., M.H. Nopika Sari Aritonang, S.H., M.Kn.

Habli Robbi Taqiyya, S.H.

Panitera Pengganti,

Risha Miranda Ulina, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan .....	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp256.000,00;
anggihan 5x .....	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP Panggilan.....	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
aterai .....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi .....	:	
7.....P	:	Rp2.400.000,00;
emeriksaan Setempat .....	:	
8. PNPB Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp100.000,00;

Hal. 48 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

: Rp2.806.000,00;  
(Dua Juta delapan ratus enam ribu rupiah)

Hal. 49 dari 49 Hal. Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.Bth/2024/PN Tjb