



**PUTUSAN**

Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Tbt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Bernard Budiman Pasaribu, lahir di Tebing Tinggi tanggal 30 Juni 1970

jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Nomor 11, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Martin Hutabarat, S.H. dan Bahren Samosir, S.H., Advokat / Penasehat hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Pelopor, beralamat kantor di Jalan Gagak Hitam Nomor A. 11-12 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

Rinto Sianturi, jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Anggota Kepolisian Republik Indonesia, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Arya Gemilang Nomor 16-17 Jalan Cempaka Lingkungan II, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Notaris Ferry Susanto Limbong, S.H., M.Hum., beralamat kantor di Jalan Mesjid Nomor 28, Kelurahan Kesawan, Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Notaris / PPAT Khairun Nisya, S.H., berkantor di Jalan Jenderal Sudirman, Komplek Sudirman Business Center Nomor B-04, Kota Tebing Tinggi, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Halaman 1 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Tbt



Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Negara Kota Tebing Tinggi, beralamat kantor di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Lalang, Kecamatan Rambutan, Kota Tebing Tinggi, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca laporan Mediator tanggal 4 Februari 2021;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 25 November 2020 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Tbt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 789 M<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi) beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cempaka, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Mery Pasaribu ..... 25 m;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hermanto Sitorus ..... 34 m;
  - Sebelah Selatan berbaas dengan Jalan Cempaka ..... 18 m;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Bernard Pasaribu ..... 36 m;
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas bidang tanah sebagaimana dimaksud di atas, didasarkan atas alas hak berupa Akta Perjanjian Hibah Nomor 87, tanggal 19 Juni 2008 yang dibuat dihadapan ADI PINEM, S.H., Notaris di Kota Medan;
3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Hibah Nomor 87, tanggal 19 Juni 2008 tersebut Lettie Pasaribu selaku pemilik asal atas bidang tanah tersebut telah menghibahkan bidang tanah tersebut beserta segala sesutu yang ada di atasnya kepada Penggugat dengan ketentuan hibah tersebut terlaksana ketika Pemberi Hibah (Lettie Pasaribu) telah meninggal dunia;
4. Bahwa kepemilikan Lettie Pasaribu atas bidang tanah tersebut didasarkan pada alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1321/Tebing Tinggi, jo Surat Ukur Nomor 516/T.T Lama, tanggal 08 Juli 2004;
5. Bahwa pada tanggal 09 Mei 2012 Pemberi Hibah (Lettie Pasaribu) telah meninggal dunia, sebagaimana tertera dalam Surat Kematian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 474.3/9/TTL/2009., yang diterbitkan oleh Lurah Tebing Tinggi Lama, Kota Tebing Tinggi;

**6.** Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Hibah Nomor 87, tanggal 19 Juni 2008 dan oleh karena Pemberi Hibah (Lettie Pasaribu) telah meninggal dunia pada tanggal 09 Mei 2012, maka secara hukum bidang tanah sebagaimana tersebut di atas merupakan milik sah Penggugat;

**7.** Bahwa sejak Pemberi Hibah (Lettie Pasaribu) meninggal dunia pada tanggal 09 Mei 2012 hingga sekarang, Penggugat telah menguasai dan mengusahai bidang tanah berserta segala sesuatu yang berada di atasnya tanpa adanya gangguan dari pihak manapun, akan tetapi pada sekitar bulan Mei tahun 2019 bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dengan cara mendirikan bangunan tembok;

**8.** Bahwa berdasarkan keterangan Tergugat I bidang tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas, merupakan milik Tergugat I yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 201/2012., tanggal 20 Juni 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat III, meskipun pada saat yang bersamaan Lettie Pasaribu telah meninggal dunia;

**9.** Bahwa menurut Tergugat I, sebelum terjadinya jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 201/2012., tanggal 20 Juni 2012, antara Tergugat I dengan Lettie Pasaribu terlebih dahulu terikat perjanjian jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II;

**10.** Bahwa atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 201/2012., tanggal 20 Juni 2012 tersebut kemudian Tergugat I melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1321/Tebing Tinggi, jo Surat Ukur Nomor 516/T.T Lama, tanggal 08 Juli 2004 pada Tergugat IV, sehingga yang semula terdaftar atas nama Lettie Pasaribu menjadi atas nama Tergugat I;

**11.** Bahwa berdasarkan keadaan-keadaan hukum tersebut di atas, maka tidak terbantahkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor 201/2012., tanggal 20 Juni 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat III, lahir setelah terlebih dahulu adanya

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Tbt

#### 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)



perbuatan hukum Lettie Pasaribu dengan Penggugat dalam pengikatan Akta Perjanjian Hibah Nomor 87, tanggal 19 Juni 2008;

**12.** Bahwa dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 1337 KUHPdata, oleh karena objek tanah yang menjadi Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012 tersebut telah terlebih dahulu menjadi objek Perjanjian Hibah Nomor 87, tanggal 19 Juni 2008 antara Lettie Pasaribu dengan Penggugat;

**13.** Bahwa selain itu, sangat jelas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I telah dilakukan dengan itikad tidak baik karena telah bertentangan dengan norma kepatutan, dimana terhadap objek tanah yang telah di hibahkan kemudian menjadi objek pengikatan jual beli;

**14.** Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas, maka secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1254 KUHPdata Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II, bertentangan dengan undang-undang sehingga harus batal secara hukum dan dinyatakan tidak berlaku;

**15.** Bahwa demikian pula dengan Akta Jual Beli Nomor 201/2012., tanggal 20 Juni 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat III, oleh karena lahir dari perjanjian yang batal secara hukum, maka dengan demikian haruslah dinyatakan batal demi hukum;

**16.** Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012, dan dengan Akta Jual Beli Nomor 201/2012., tanggal 20 Juni 2012, batal secara hukum dan dinyatakan tidak berlaku, maka demikian pula halnya segala surat yang menjadi dasar bagi Tergugat I mendirikan bangunan tembok di atas tanah milik Penggugat tersebut, harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan hormat dan kerendahan hati, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi berkenan untuk menunjuk Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, yang untuk selanjutnya akan memanggil para pihak berperkara pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu, dan kemudian menjatuhkan putusan hukum atas Gugatan *a quo*, yang amar lengkapnya berbunyi, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 789 M<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi) beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cempaka, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Mery Pasaribu .....  
25 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hermanto Sitorus .....  
34 m;
- Sebelah Selatan berbaas dengan Jalan Cempaka .....  
18 m;
- Sebelah Barat berbatas dengan Bernad Pasaribu .....  
36 m;

berdasarkan alas hak berupa Akta Perjanjian Hibah Nomor 87, tanggal 19 Juni 2008 yang dibuat dihadapan ADI PINEM, S.H., Notaris di Kota Medan;

3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 05 April 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II, batal secara hukum dan dinyatakan tidak berlaku;

4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 201/2012., tanggal 20 Juni 2012, antara Lettie Pasaribu dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat III, batal secara hukum dan dinyatakan tidak berlaku;

5. Menyatakan segala surat yang menjadi dasar bagi Tergugat I mendirikan bangunan tembok di atas tanah milik Penggugat tersebut, harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain maka dalam Peradilan yang baik (*naar goede justitie recht doen*) mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk M. YUSAFRIHARDI GIRLANG, S.H., M.H.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dan proses Mediasi perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan isi gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di depan persidangan hadir datang menghadap pihak Tergugat I dan Tergugat IV, serta tidak hadirnya pihak Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III meskipun telah dipanggil dengan patut dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pemeriksaan dapat dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III;

, Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Februari 2021, upaya mediasi tersebut tidak dapat dilaksanakan disebabkan Penggugat beritikad tidak baik dalam proses mediasi karena menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;

Menimbang, bahwa sebelum melakukan pemeriksaan terkait pokok perkara ini casu para pihak telah melalui proses mediasi sebagaimana termuat dalam Laporan Mediator yang ditunjuk dalam kasus in casu yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses mediasi tidak dapat dilaksanakan / gagal mencapai kesepakatan karena pihak prinsipal Penggugat telah beritikad tidak baik dengan tidak menghadiri proses mediasi 3 (tiga) kali berturut-turut tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa secara normatif Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan iktikad baik (vide Pasal 7 Ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016) dan Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik dalam hal menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah (vide Pasal 7 Ayat 2 huruf b Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016)

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan laporan mediator dalam kasus in casu, maka sesuai ketentuan Pasal 22 Ayat (1) Peraturan Mahkamah

Halaman 6 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Tbt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang tidak beritikad baik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 22 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, terhadap pihak Penggugat selanjutnya dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam proses mediasi a quo;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini (vide Pasal 9 Angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 jo Pasal 192 RBg)

Memperhatikan Pasal 22 ayat (4) dan ketentuan lain dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Penggugat tidak beritikad baik dalam proses mediasi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.558.000,00 ( dua juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, pada hari Selasa, tanggal 9 Februari 2021, oleh kami, Sangkot Lumban Tobing, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Diana Gultom,S.H. dan Zephania, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 4 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Diana Gultom, S.H. dan Zephania, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Nelson Roberth Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi serta dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat IV, serta tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Diana Gultom, S.H.

M. Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Tbt



Zephania, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nelson Roberth Saragih, S.H., M.H.

**Perincian Biaya Perkara:**

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. ATK	Rp. 75.000,00
3. Penggandaan	Rp. 30.000,00
4. Panggilan	Rp. 2.403.000,00
5. Materai	Rp. 10.000,00
6. Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 2.558.000,00

(dua juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah)