



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara Perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **ERLINA SIREGAR**, lahir di Tapanuli Selatan, tanggal 28 Agustus 1955, jenis kelamin Perempuan, beralamat di Jl. Perwira Utama No.1/14 LK.XI, Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, warganegara Indonesia, NIK.1271026808550001.
2. **ZUCHRO ARNISAH HASAN SIREGAR**, lahir di Medan, tanggal 6 Juni 1976, jenis kelamin Perempuan, beralamat di Kel. Lubang Panjang, RT/RW : 001/002, Kel. Lubang Panjang, Kec. Barangin Kota Sawah Lunto, Provinsi Sumatera Barat, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, warganegara Indonesia, NIK.1373024606760001.
3. **RAJA PARDOMUAN SIREGAR**, lahir di Medan, tanggal 10 Mei 1989, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jl. Perwira Utama No.1/14 LK.XI, Kp. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, agama Islam, pekerjaan Karyawan Honorer, warganegara Indonesia, NIK.1271021005890001.
4. **ARMANSYAH RAMADHAN SIREGAR**, lahir di Medan, tanggal 22 Juli 1981, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jl. Perwira Utama No.1/14 LK.XI, Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, NIK.1271022207810001.

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Rosfiana Tanjung, S.H., Ilham Sa'dani Damanik, S.H., Doly M Siregar, S.H., Advokat pada Kantor Advokat / Pengacara Rosfiana Tanjung, S.H., & ASSOCIATES, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto Sei Sekala No.78B, Selesai, Kab. Langkat berdasarkan surat

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa khusus tertanggal 11 Juni 2024, selanjutnya disebut **PARA**
PEMBANDING semula **PARA PELAWAN** ;

L a w a n :

1. **YUDA INDRA LESMANA**, lahir di Aek Nabara, tanggal 22 Desember 1978, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jl. Kakak Tua, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, NIK.1271032212780001. Dahulu sebagai Penggugat sekarang disebut **TERBANDING I** semula **TERLAWAN II** ;
2. **M A R T I N**, lahir di Medan, tanggal 4 Februari 1978, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jl. Sinar Baru, Propinsi Kalimantan Selatan yang saat ini berdomisili di Jl. Pinang Baris I, Gang Buntu No.12, Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, agama Buddha, warganegara Indonesia. Dahulu sebagai Tergugat 1 sekarang disebut **TERBANDING II** semula **TERLAWAN II** ;
3. **KEVIN TIOPAN**, lahir di Medan, tanggal 3 Mei 1996, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jl. Harsiyab No.7-D LK VII, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, agama Buddha, warganegara Indonesia. Dahulu sebagai Tergugat 2 sekarang disebut **TERBANDING III** semula **TERLAWAN III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut :

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 15 Januari 2025 Nomor 32/PDT/2025/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 15 Januari 2025 Nomor 32/PDT/2025/PT MDN;

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Penetapan Hari Sidang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 15 Januari 2025;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn, tanggal 3 Desember 2024 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn, tanggal 3 Desember 2024, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.522.800.00,- (satu juta lima ratus dua puluh dua ribu delapan ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor: 287/2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 Desember 2024 dan permohonan banding Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Terlawan melalui surat tercatat pada tanggal 17 Desember 2024 ;

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 17 Desember 2024 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Terlawan pada tanggal 27 Desember 2024 ;

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Panitera Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn, tanggal 3 Desember 2024 yang disampaikan melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 8 Januari 2025 dan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Terlawan pada tanggal 8 Januari 2025, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan telah diajukan pada tanggal 12 Desember 2024, sedangkan putusan perkara Nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn, diucapkan pada tanggal 4 Desember 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan demikian permintaan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo pasal 199, 202 Rbg, *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan yang menetapkan jangka waktu untuk mengajukan Upaya hukum banding secara elektronik adalah 14 (empat belas) hari kerja. Oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Pelawan telah mengajukan memori banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn, pada tanggal 3 Desember 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pelawan/Para Pembanding adalah sebagai berikut :

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa judex factie tidak cermat dan tidak lengkap dalam pertimbangan hukumnya sehingga putusannya menjadi salah dan keliru serta tidak mencerminkan rasa keadilan bagi para Pembanding ;
2. Bahwa Judex Factie dalam putusannya tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan hal-hal yang relevan dengan pokok perkara secara seksama dan menyeluruh dari bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi di depan persidangan yang merupakan fakta hukum yang tidak dapat dikesampingkan dan diabaikan ;
3. Bahwa didalam putusannya, Judex Factie hanya mencantumkan nama saksi-saksi tanpa menguraikan dan mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dipersidangan yang mengungkap fakta hukumnya tentang suatu kebenaran peristiwa hukum yang terjadi berkenaan dengan pokok perkara sebagai pertimbangan hukumnya ;
4. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya tentang pokok perkara hanya menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung No: 5/Yur/2018 sebagai alasan hukum putusannya tanpa memperhatikan fakta-fakta hukum lainnya menjadikan putusannya kurang pertimbangan hukum ;
5. Bahwa Judex Factie menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung No: 5/Yur/2018 sebagai dasar hukum dalam pertimbangan hukumnya adalah salah dan keliru ;
6. Bahwa yang menjadi pokok perkara adalah keberatan Para Pembanding/Para Pelawan tentang eksekusi atas objek perkara sebagaimana Penetapan Nomor : 37/Eks/2023/778/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 4 Oktober 2023, berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Medan Nomor : 7807/PAN.03.PN.W2-U1/FIK2.2/VI/2024 tanggal 6 Juni 2024 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi, dimana sebidang tanah dan bangunan di Jalan Perwira Utama No.: 1/14 Lk. XI Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan (**Vide Bukti J*L-XI**) ;
7. Bahwa objek eksekusi yang terletak Jalan Perwira Utama No.: 1/14 Lk. XI Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan adalah milik Aim. FI. Zulkamain Hasan Siregar sebagaimana Sertifikat Flak Milik No.504 (**Vide Bukti PL-XI**) yang sudah dikuasai dan ditempati sejak tahun 1986 oleh Aim. H. Zulkamain Hasan Siregar bersama Para Pembanding

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan sekarang ;

8. Bahwa berdasarkan **Bukti PL-1V, Bukti PL-VI s/d Bukti PL-X** telah terbukti Para Pembanding adalah pemilik yang sah berdasarkan kewarisan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Perwira Utama No.1/14, Lk XI Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.504 tahun 1997 an. Aim. Zulkamain Hasan Siregar (**Vide Bukti PL - XI**) ;
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.504 tahun 1997 an. H. Zulkamain Hasan Siregar (**Vide Bukti PL - XI**) pernah dilakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Kota Medan pada tanggal 16 Pebruari 2020 yang oleh Badan Pertanahan Kota Medan dengan membubuhi cap/tanda Sertifikat Hak Milik No.504 dihalaman Pendaftaran Peralihan Hak ;
 10. Bahwa alas hak kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan milik Para Pembanding (**Vide Bukti PL - XI**) adalah akta otentik yang hingga saat ini masih sah dan berkekuatan hukum dan belum pernah dinyatakan batal demi hukum dan atau dicabut oleh Badan Pertanahan Nasional atau dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap ;
 11. Bahwa guna melindungi hak-hak para Pembanding kiranya wajar dan patut eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor : 37/Eks/2023/778/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 4 Oktober 2023, berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Medan Nomor : 7807/PAN.03.PN.W2- U1/HK2.2/VI/2024 tanggal 6 Juni 2024 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi untuk dibatalkan ;
 12. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan No.778/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 2 Maret 2023 (**Vide Bukti PL - I**), Para Pembanding bukanlah pihak didalam perkara dan sama sekali tidak ada hubungan hukum Para Pembanding dengan para pihak dalam perkara namun saat akan melaksanakan isi putusan, Terbanding I menunjuk dan menjadikan objek tanah dan bangunan milik Para Pembanding sebagai objek eksekusi;
 13. Bahwa Para Pembanding sama sekali tidak pernah menerima surat aanmaning dari Pengadilan Negeri Medan sehubungan dengan akan dilakukan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Medan

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.778/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 2 Maret 2023 (**Vide Bukti PL - I**) ;

14. Bahwa terhadap objek eksekusi sama sekali tidak pernah ada dilakukan *descente* sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perdata No.778/Pdt.G/2024/PN.Mdn tidak mengetahui dan tidak melihat objek perkara dikuasai oleh Para Pembanding ;

15. Bahwa didalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Medan No.778/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 2 Maret 2023 (**Vide Bukti PL-I**), pada halaman 6, angka 6 diterangkan :

“Bahwa perlu diketahui sebelumnya objek sebagaimana angka 1 di atas dijual oleh Tergugat I melalui Tergugat II, sebidang tanah dan bangunan a quo merupakan tempat tinggal dari Tergugat I, sehingga kondisi yang sebenarnya terjadi adalah saat ini Tergugat I belum memiliki tempat tinggal pengganti dari rumah di Jalan Perwira Utama Nomor: 1/14 Lk. XI, Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan

Sunggal, Kota Medan, sehingga Tergugat I belum dapat meninggalkan objek perkara a quo”;

16. Bahwa didalam pertimbangan hukum Putusan No.778/Pdt.G/2024/PN.Mdn (**Vide Bukti PL-I**) pada halaman 14, Aline terakhir pada pokoknya didalam pertimbangan hukum diterangkan :

“ ____ dalam posita angka ke-6 Penggugat yang menyebutkan bahwa Para Tergugat belum menyerahkan objek sengketa tersebut meaiinkan Tergugat I masih mcnempati objek sengketa tersebut yang dalam hal ini diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya pada angka ke-6—”

17. Bahwa didalam amar Putusan Pengadilan Negeri Medan No.778/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 2 Maret 2023 (**Bukti PL-I**) pada halaman 16, angka 4 diputuskan :

“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Perwira Utama No.1/14 Lk. XI Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan”

18. Bahwa apa yang diuraikan dalam putusan tersebut (**Vide Bukti PL - I**) adalah salah dan keliru karena bertolak belakang dan bertentangan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan menerangkan :

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. **Saksi Muhammad Yacob RS** dibawah sumpah menerangkan :

- Saksi mengenal Aim. Haji Zulkarnain Hasan Siregar dan ahli warisnya ;
- Saksi dahulu bertempat tinggal di Jl. Perwira Utama ;
- Tanah yang terletak di Jl. Perwira Utama No.1/14 dahulu adalah tanah kosong milik saudara saksi yang bernama Nursiah ;
- Tanah tersebut pada tahun 80-an oleh Nursiah dijual kepada Aim. H. Zulkarnain Hasan Siregar ;
- Setelah tanah dibeli oleh Aim. Haji Zulkarnain Siregar kemudian diatas tanah tersebut dibangun rumah yang ditempati oleh Aim. Haji Zulkarnain Hasan Siregar bersama keluarganya;
- Pada tahun 2016, Aim. Haji Zulkarnain Hasan Siregar meninggal dunia kemudian tanah dan rumah ditempati oleh Ahli Warisnya hingga saat ini ;

b. **Saksi Yahni Nurul Lubis** dibawah sumpah menerangkan :

- Saksi mengenal Aim. Haji Zulkarnain Hasan Siregar dan ahli warisnya ;
- Saksi dahulu bertempat tinggal di Jl. Perwira Utama ;
- Saksi mengetahui Alrn. Haji Zulkarnain dan keluarganya tinggal di Jl. Perwira Utama No.1/14 ;
- Setelah Aim. Haji Zulkarnain Hasan Siregar meninggal dunia pada tahun 2016, rumah peninggalan Almarhum ditempati oleh ahli warisnya hingga saat ini ;
- Sepengetahuan saksi tanah dan bangunan milik Aim. Haji Zulkamain Hasan Siregar tidak pernah dijual kepada siapapun ;
- Saksi sama sekali tidak mengenal Martin (Terbanding II) dan Kevin Tiopan (Terbanding III);
- Setahu saksi Martin (Terbanding II) dan Kevin Tiopan (Terbanding III) tidak pernah tinggal di J1 Perwira Utama ;

c. **Saksi Zainal Abidin** dibawah sumpah menerangkan :

- Saksi mengenal Aim. Haji Zulkarnain Hasan Siregar dan ahli warisnya ;
- Saksi bertempat tinggal di Jl. Perwira Utama bertetangga dekat dengan Aim. Zulkamain Hasan Siregar;

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sejak Aim. Zulkamain Hasan Siregar meninggal pada tahun 2016, rumahnya ditempati oleh Ahli Ahli Warisnya ;
- Sepengetahuan saksi selama ini tidak pernah ada orang yang datang dan mengaku- ngaku sebagai pemilik tanah dan bangunan di Jl. Perwira Utama No. 1/14 Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal;
- Saksi sama sekali tidak mengenal Martin (Terbanding **II**) dan Kevin Tiopan (Terbanding **III**) ;
- Setahu saksi Martin (Terbanding **II**) dan Kevin Tiopan (Terbanding **III**) tidak pernah tinggal di Jl Perwira Utama dan tidak pernah mendengar nama Martin dan Kevin Tiopan sebagai warga di Jl. Perwira Utama ;

19. Bahwa dari keterangan Saksi Muhammad Yacob RS, Saksi Yahni Nurul Lubis dan Saksi Zainal Abidin terungkap fakta hukum yang tidak terbantahkan Terbanding II dan Terbanding III tidak pernah bertempat tinggal dan menempati rumah di Jl Perwira Utama No.1/14 Lk.XI Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan ;

20. Bahwa apa yang diterangkan dan diuraikan dalam **Bukti PL-1** adalah jawaban dari Terbanding **II** dan Terbanding **III** (dahulu sebagai Tergugat **I** dan Tergugat **II**) yang disampaikan di depan persidangan Pengadilan Negeri Medan dimana keterangan tersebut tidak benar sama sekali dengan maksud dan tujuan tertentu sehingga Pengadilan Negeri Medan menjadi salah dan keliru Putusannya ;

21. Bahwa **Saksi Safrina SE. dan Saksi Asnita** dibawah sumpah menerangkan pada Aim. Kamarudin Lubis meninggal dunia tahun 2007 (**Vide Bukti T.2**) dan pada tahun 2017 ahli waris Kamarudin Lubis para saksi baru mengetahui orang tua saksi (Aim. Kamarudin Lubis) memiliki tanah di Jl. Perwira Utama karena menemukan buku tanah atas nama Kamaruddin Lubis, namun saksi sama sekali tidak mengetahui bagaimana cara Aim. Kamarudin Lubis memperoleh tanah tersebut;

22. Ba
hwa terungkap fakta hukum terdapat rentang waktu \pm **10**
Tahun

(dari tahun 2007 s/d 2017) sejak Aim. Kamarudin Lubis meninggal dunia baru kemudian para ahli waris Kamarudin Lubis menemukan buku tanah

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 159 tahun 1986 atas nama Kamarudin Lubis ;

23. Bahwa pada tahun 2020, **Saksi Safrina SE. dan Saksi Asnita** bersama **Saksi Joni Iskandar** meninjau lokasi tanah tersebut karena akan dijual kepada **Martin (Terbanding II)** dan pada saat itu **Saksi Safrina SE. dan Saksi Asnita** juga baru mengetahui di tanah tersebut berdiri rumah yang ditempati oleh **Erlina Siregar (Pembanding)** yang mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan di Jl. Perwira Utama No. 1/14 Lk.IX, Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan ;

24. Bahwa terungkap fakta hukum ada rentang waktu ± 3 Tahun (dari tahun 2017 s/d 2020) sejak ditemukan buku tanah atas nama Aim. Kamarudin Lubis baru kemudian para ahli waris Kamarudin Lubis meninjau lokasi tanah milik Aim. Kamarudin Lubis ;

25. Bahwa **Saksi Safrina SE. dan Saksi Asnita** menerangkan ahli waris Aim. Kamarudin Lubis sama sekali tidak mengetahui siapa yang mendirikan rumah di atas tanah yang terletak di Jl. Perwira Utama No. 1/14 Lk.XI, Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan yang ditempati oleh Erlina Siregar (Pembanding);

26. Bahwa berdasarkan **Bukti PL-V** yaitu Surat Keterangan No.470/1737/KL/X/2016 tanggal 12 Oktober 2016 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Lalang yang menerangkan **Erlina Siregar (Pembanding)** benar bertempat tinggal di Jl. Perwira Utama No.1-14 Kel. Lalang, Kec Medan Sunggal;

27. Bahwa keterangan **Saksi Joni Iskandar, Saksi Safrina SE. dan Saksi Asnita** bersesuaian dengan **Bukti PL-V** membuktikan benar tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.504 atas nama Haji Zulkamain Hasan Siregar (**Vide Bukti XI**) ditempati oleh **Erlina Siregar (Pembanding)** sebagai ahli waris Haji Zulkarnain Hasan Siregar;

28. Bahwa telah terbukti berdasarkan keterangan **Saksi Muhammad Yacob RS, Saksi Yahni Nurul Lubis, Saksi Zainal Abidin Saksi Safrina SE., Saksi Asnita dan Saksi Joni Iskandar** objek eksekusi dikuasai dan ditempati oleh Aim. Zulkamain Hasan Siregar bersama Para Pembanding sejak dibeli dan dibangun rumah hingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. No.504 tahun 1997 atas nama Haji Zulkamain Hasan Siregar (**Vide Bukti PL - XI**) selama ± 38 Tahun ;

Halaman 10 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa ahli waris Aim. Kamarudin Lubis tidak pernah melakukan upaya hukum dan atau tindakan hukum apapun terhadap Para Pembanding bila memang benar tanah tersebut adalah milik Aim. Kamarudin Lubis sejak diketahui oleh ahli waris Aim, Kamarudin Lubis ;

30. Bahwa **Bukti T.5** yang diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III yakni Akta Jual Beli No.37 tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 menerangkan **objek jual beli berbentuk tanah** Sertifikat Hak Milik No. 159 Tahun 1986 ;

31. Bahwa **Bukti T-I — 5** yang diajukan oleh Terbanding I yakni Akta Jual Beli No.03/2022 tanggal 11 April 2022 disebutkan yang menjadi **objek jual beli adalah tanah dan bangunan di atasnya** antara Terbanding I dengan Terbanding II melalui Terbanding III selaku kuasa Terbanding II;

32. Bahwa berdasarkan keterangan saksi **Saksi Muhammad Yacob RS, Saksi Yahni Nurul Lubis dan Saksi Zainal Abidin** dipersidangan yang menerangkan Terbanding II dan Terbanding III tidak pernah bertempat tinggal dan menempati rumah di Jl. Perwita Utama No. 1/14 Lk.XI Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan ;

33. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Saksi Safrina SE., Saksi Asnita dan Saksi Joni Iskandar saat meninjau lokasi tanah pada tahun 2020

para saksi mengetahui dan melihat bangunan rumah yang ditempati oleh Erlina Siregar (Pembanding) yang diakui miliknya ;

34. Bahwa secara hukum terbukti Terbanding II melalui Terbanding III telah memberikan keterangan yang tidak benar saat melakukan jual beli dengan Terbanding I karena secara hukum Terbanding II dan Terbanding III tidak pernah menempati rumah yang menjadi objek eksekusi dan saat membeli objek eksekusi hanya sebidang tanah tanpa ada bangunan di atasnya;

35. Bahwa Terbanding I selaku pembeli secara hukum telah lalai dan tidak hati-hati dalam memeriksa hal-hal yang berkenaan dengan objek jual beli sehingga Terbanding I tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik yang dilindungi undang-undang ;

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa berdasarkan keterangan **Saksi Safrina SE., dan Saksi Asnita** pada saat akan menjual tanah yang terletak di Jl. Perwira Utama pada tahun 2020 kepada **Martin (Terbanding II)**, disampaikan oleh saksi kepada **Martin (Terbanding II)** tanah yang akan dijual belikan dikuasai dan ditempati oleh **Erlina Siregar (Pembanding)** namun **Martin (Terbanding II)** tidak keberatan dan tetap melakukan jual beli (**Vide Bukti T.5**);

37. Bahwa telah terbukti secara hukum, perjanjian jual beli tanah antara ahli waris Aim. Kamarudin Siregar dengan Terbanding II (**Vide Bukti T.5**) bertentangan dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang secara hukum perjanjian tersebut secara otomatis batal karena cacat hukum ;

38. Bahwa objek eksekusi diperoleh Terbanding I melalui jual beli dengan dengan Terbanding II melalui Terbanding III selaku kuasa (**Vide Bukti T-I - 5**) batal demi hukum karena tidak sah dan cacat hukum ;

39. Bahwa menjadi salah dan keliru amar Pengadilan Negeri Medan yang berbunyi : Menyatakan Akta Jual Beli No.: 03/2022 tanggal 11 April 2022 sah dan berkekuatan hukum (**Vide Bukti PL-I**) karena terungkap fakta hukum perjanjian jual beli antara ahli waris Aim. Kamarudin Lubis dengan Terbanding I (**Vide Bukti T.5**) bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata ;

40. Bahwa alas hak kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan milik Para Pembanding (**Vide Bukti PL - XI**) hingga saat saat ini masih sah dan berkekuatan hukum karena belum pernah dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan dicabut oleh Badan Pertanahan Nasional dan atau Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap ;

41. Bahwa kiranya wajar dan patut serta beralasan hukum Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan untuk membatalkan pelaksanaan eksekusi terhadap objek eksekusi yang fakta hukumnya baik alas hak dan frsik dilapangan dikuasai oleh Para Pembanding (**Vide Bukti PL-XI**);

42. Bahwa dari seluruh uraian tersebut diatas, Para Pembanding telah membuktikan dalil Perlawanannya maka wajar dan patut serta

Halaman 12 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralsan hukum kiranya Majelis Hakim

Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara Aquo untuk mengabulkan gugatan Perlawanan para Pembanding seluruhnya dan membatalkan Putusan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN.Mdn tanggal 03 Desember 2024 ;

Berdasarkan apa-apa yang telah diuraikan diatas, maka Para Pembanding mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutus dengan amanya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding para Pembanding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN.Mdn tanggal 3 Desember 2024 ;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan/Para Pembanding seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Pelawan/Para Pembanding adalah Pelawan/Pembanding yang jujur dan beritikad baik ;
3. Menyatakan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.504 seluas 442 m² terletak di Jl. Perwira Utama No.1/14 LK.XI, Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara adalah milik ahli waris Alm.H. Zulkarnain Hasan Siregar ;
4. Menyatakan membatalkan eksekusi terhadap tanah dan bangunan terletak di Jl. Perwira Utama No.1/14 LK.XI, Kel. Lalang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan, Prop. Sumatera Utara sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.504 tahun 1997 seluas 442 m²;
5. Menghukum Tergugat 1/Terbanding 1, Terlawan 2/Terbanding 2 dan Terlawan 3/Terbanding 3 membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah) setiap hari kelalaian memenuhi bunyi putusan terhitung sejak putusan dibacakan ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali;
7. Menghukum Tergugat 1/Terbanding 1, Terlawan 2/Terbanding 2 dan Terlawan 3/Terbanding 3 untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara Aquo;

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya. Terima Kasih.

Menimbang bahwa, terhadap memori banding Para Pembanding semula Para Pelawan, Para Terbanding semula Para Terlawan tidak mengajukan kontra memori banding pada putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn tanggal 3 Desember 2024;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini berikut turunan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn tanggal 3 Desember 2024 dan memperhatikan memori banding yang telah diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Menimbang bahwa, Memori banding Para Pembanding semula Para Pelawan ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn tanggal 3 Desember 2024, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka para Pembanding semula para Pelawan harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, pasal-pasal dalam Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura/R.Bg*), Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara :

MENGADILI

- 1 Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut;
- 2 Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.Bth/2024/PN Mdn, tanggal 3 Desember 2024, yang dimohonkan banding;
- 3 Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Senin tanggal 3 Pebruari 2025**, oleh kami **JANVERSON SINAGA,S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua **SYAMSUL BAHRI,SH.,M.H.**, dan **POLIN TAMPUBOLON,SH.**,masing-masing sebagai Hakim Anggota untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 13 Pebruari 2025** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **HERRI,SH.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

SYAMSUL BAHRI,SH.,M.H.,

JANVERSON SINAGA,S.H.,M.H.,

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 32/PDT/2025/PT MDN



POLIN TAMPUBOLON,SH.,

Panitera Pengganti,

HERRI,SH.,

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan	Rp. 10.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.130.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)