



PUTUSAN

Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Yoel Hamry Hendrickson Simbolon**, bertempat tinggal di Jl. Perintis I Nomor 42, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marhalam Mangungsong, SH dan Humala Simangungsong, SH, M.Hum beralamat di Jalan Bunga Lau No. 20 Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2019 sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**

Lawan:

**Wilson Ferry Siagian**, berkedudukan di Beralamat di Jalan Karya Darma I Gg. Rambutan Nomor : 7 Kel. Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mesta Wani Naibaho, S.H, M.H dan Frederiq Herlambang Rangkuti, SH masing-masing beralamat di Jalan Amal No 1 L-Lt II Komplek Graha Kuswari Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2019 sebagai **Terbanding** semula **Penggugat** ;

**Pengadilan tinggi** tersebut ;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN tanggal 13 April 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 13 April 2020
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 19 September 2019 dalam Register Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**DALAM POSITA**

**AWAL KESEPAKATAN KERJASAMA ADALAH PINJAM-MEMINJAM MODAL USAHA**

1. Bahwa pada tanggal 07 April 2017, Pengugat dan Tergugat dipertemukan oleh Manager PT. Mestika Sukses Mandiri, untuk membicarakan rencana kerjasama pengelolaan Kayu Hutan yang terletak di Kabupaten Pakpak Bharat, yang mana Penggugat adalah Komisariss dari PT. Mestika Sukses Mandiri yang pada saat itu sedang memerlukan dukungan biaya operasional untuk menjalankan usahanya tersebut, dan Tergugat pun menyatakan minatnya untuk memberikan dukungan modal usaha;
2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Januari 2018, Penggugat dan Tergugat kembali melakukan pertemuan di kantor milik Penggugat di Jalan Setia budi Medan, dengan dihadiri oleh Direktur PT. Mestika Sukses Mandiri dan beberapa mitra kerja lainnya dan dalam pertemuan tersebut Tergugat menyatakan bersedia untuk memberikan modal usaha kepada Penggugat sebanyak Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), dengan syarat adalah Penggugat harus memberikan Jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / Bane atas tanah yang terletak di Jalan Selendang / Jalan Bali miik Penggugat dan memberikan Bunga pinjaman sebesar 5 % (Lima persen) / Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) setiap bulan ;
3. Bahwa dalam pertemuan tersebut dibuat suatu Nota Kesepahaman (MoU) Kesepakatan Kerjasama bagi Penggugat dan Tergugat dan juga diketahui dan disetujui oleh Direktur PT. Mestika Sukses Mandiri, yaitu :
  - Tergugat akan memasukan dukungan modal berupa pinjaman uang sejumlah Rp. 5000.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) selama jangka waktu 6 (enam) bulan ;dan Penggugat akan memberikan kompensasi bagi Tergugat berupa :

Halaman 2 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



- Memberikan keuntungan/royalti sebesar Rp. 50.000.- / M<sup>3</sup> (Lima puluh ribu rupiah per metrik ton) atas penjualan sebanyak 50.000 M<sup>3</sup> (Lima puluh ribu metrik ton);
- Mendapat jatah pembelian Kayu : Damar Laut, Kayu Kapur dan Kayu Meranti sejumlah 500 M<sup>3</sup> per bulan;

4. Bahwa setelah MoU Kesepakatan Kerjasama dibuat definitif dan ditandatangani oleh Penggugat dan Pimpinan Perusahaan PT. Mestika Sukses Mandiri serta Saksi-saksi, dan kemudian pada saat diajukan kepada Tergugat untuk ditandatangani, namun oleh Tergugat mengatakan nanti akan ditandatangani MoU tersebut pada saat dilakukan penyerahan uang oleh Tergugat dan Sertifikat Asli tanah milik Penggugat kepada Tergugat;

PERISTIWA PENANDATANGANAN AKTE JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS

5. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Januari 2018, Tergugat menemui Penggugat dan menyerahkan uang sejumlah Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah), sebagai bentuk dukungan modal Kerja Tahap Pertama, dan Tergugat berjanji akan menyerahkan sisa uang Rp. 455.000.000,- (Empat ratus lima puluh lima juta rupiah) pada tanggal 24 Januari 2018 dan untuk itu Tergugat meminta Penggugat untuk datang ke Kantor Notaris ASNI JULIA, SH di Kota Pematangsiantar, dengan membawa Sertifikat Tanah Asli milik Penggugat;

6. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2018, Penggugat dan Isteri Penggugat yang juga sebagai Direktur PT. Mestika Sukses Mandiri datang menemui Tergugat yang sudah menunggu di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., di Jalan Ade Irma Suryani Nomor 85, Kota Pematangsiantar;

7. Bahwa sesampainya Penggugat di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH. tersebut, Penggugat dan Isteri Penggugat disodorkan Surat Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 oleh Tergugat dan pegawai Notaris di kantor tersebut dan mengatakan supaya Penggugat dan Isteri Penggugat untuk mendandatangani di tempat yang sudah ditunjuk oleh pegawai notaris tersebut;

8. Bahwa dengan disodorkan Surat Akte Jual Beli Nomor : 24 / 2018 oleh Tergugat tersebut, maka Penggugat dan isteri Penggugat pun pada saat itu kaget dan menolak untuk menandatangani Akte Jual Beli tersebut, dan mengatakan bahwa "Ini diluar kesepakatan kita, dan Kami tidak berniat untuk menjual tanah dan rumah tersebut" ;



9. Bahwa oleh karena Penggugat dan Isteri Penggugat tidak bersedia menandatangani Akte Jual Beli tersebut, kemudian Tergugat mengancam tidak akan menyerahkan sisa dukungan modal kerja yang dijanjikan Tergugat kepada Penggugat apabila Penggugat tidak menandatangani Akte Jual Beli tersebut ;

10. Bahwa pada saat itu juga Tergugat berusaha meyakinkan Penggugat dan Isteri Penggugat bahwa Jual Beli tersebut hanya formalitas saja, dan berlaku untuk selma 6 (Enam) bulan dan apabila pekerjaan Pengelolaan Kayu sudah mulai berjalan lancar dan pinjaman Perusahaan tersebut sudah dapat dikembalikan oleh Penggugat maka Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut akan dikembalikan juga oleh Tergugat;

11. Bahwa oleh karena pada saat itu Penggugat sudah berada pada keadaan mendesak untuk melakukan pembayaran-pembayaran dalam rangka operasional perusahaan serta tidak ada pilihan lain bahkan untuk mempelajari isi Perjanjian Akte Jual Beli tersebut Penggugat tidak bisa berpikir dengan baik lagi, maka dengan sangat terpaksa Penggugat dan Isteri Penggugat menandatangani Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 tersebut;

12. Bahwa setelah penandatanganan Akte Jual Beli Nomor : 24 / 2018 tersebut, pada tanggal 25 Januari 2018, Tergugat menyerahkan sisa dukungan modal kerja sebesar Rp. 455.000.000,- kepada Penggugat dan Penggugat juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / Bane atas tanah yang terletak di Jalan Selendang / Jalan Bali kepada Tergugat ;

13. Bahwa setelah terjadi Pengikatan Jual Beli tersebut, dan penyerahan Modal dukungan kerja kepada Penggugat, selanjutnya Tergugat juga terlibat langsung dalam kegiatan-kegiatan operasional perusahaan dan turut membiayai beberapa keperluan perusahaan berupa pembelian Solar sebanyak 15.000,-l (Lima belas ribu liter), Pembelian Tangki penampung Solar dan biaya operasional lainnya dan Penggugat pun juga melaksanakan beberapa kewajiban sebagai kompensasi kepada Tergugat yaitu dengan memberikan Suplay Kayu kepada Tergugat sejumlah 106 M<sup>3</sup> (Seratus enam metrik ton) untuk berbagai jenis kayu;

14. Bahwa baik setelah penandatanganan Akte Jual Beli di Kantor Notaris tersebut maupun sampai proses operasional kerja dan hingga diajukan gugatan a quo, Penggugat tidak pernah menerima pembayaran sejumlah Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) dari Tergugat,

*Halaman 4 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



sebagaimana disebutkan dalam Akte Jual Beli No. 24 / 2018 tersebut, dan memang Penggugat juga tidak pernah menagih karena pada saat penandatanganan Akte tersebut, Penggugat dan isteri Penggugat juga Tergugat tidak ada membicarakan niat atau kehendak yang sesungguhnya untuk menjual tanah dan rumah Penggugat tersebut namun hanya sebagai formalitas, Surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Tahun 2008 sebagai jaminan penggunaan uang Tergugat sebagai Modal usaha bagi perusahaan milik Penggugat;

TERGUGAT MENGUASAI TANAH DAN RUMAH PENGGUGAT KARENA PENGGUGAT TIDAK MAMPU MENGEMBALIKAN PINJAMAN MODAL USAHA DAN BIAYA BUNGA

15. Bahwa kemudian perjalanan usaha perusahaan Penggugat telah melampaui masa waktu pinjaman dana/Dukungan Modal usaha dari Tergugat, yaitu 6 (Enam) bulan pekerjaan setelah perjanjian di Notaris dan berdasarkan MoU Kesepakatan Kerja Sama tanggal 15 Januari 2018, kemudian oleh Tergugat melakukan penghitungan Modal Usaha dan kewajiban yang harus dikembalikan Perusahaan Penggugat kepada Tergugat, maka Tergugat mengajukan perhitungan hutang dan bunga hingga Nopember 2019 adalah sebesar Rp. 1.076.900.000,- (Satu Milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;

16. Bahwa atas tagihan yang diajukan oleh Tergugat kepada Penggugat, kemudian Penggugat telah mengundang Tergugat untuk membicarakan pengembalian Modal milik Tergugat belum dapat dipenuhi oleh perusahaan karena usaha pengelolaan kayu tersebut belum berjalan lancar, sehingga Penggugat menyatakan berniat untuk menjual Tanah dan bangunan milik Penggugat yang menjadi Jaminan hutang kepada Tergugat tersebut;

17. Bahwa Tergugat menyetujui untuk menjual tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada pihak lain dengan syarat Penggugat harus membayarkan modal usaha yang disetor ditambah dengan biaya bunga dan kompensasi yang diperjanjikan yaitu total berjumlah Rp. 1.076.900.000,- (Satu Milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);

18. Bahwa oleh karena harga bunga yang begitu tinggi dan bertambah setiap bulannya yang dibebankan oleh Tergugat kepada Penggugat dan dengan waktu yang proses penjualan yang harus cepat terjual, maka tanah Penggugat tersebut tidak dapat terjual dengan cepat



dan sesuai harga yang wajar/harga pasaran di daerah tersebut yaitu Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);

19. Bahwa kemudian pada bulan Desember 2018 secara mengejutkan Tergugat menghubungi Penggugat dan mengatakan bahwa Tanah dan rumah milik Penggugat tersebut tidak perlu dijual lagi karena sudah dibaliknamakan ke atas nama Tergugat sebagai kompensasi menutupi hutang Penggugat kepada Tergugat;

20. Bahwa dengan adanya informasi dari Tergugat dan Tergugat juga ada menunjukkan Sertifikat Hak Milik yang telah dibaliknamakan ke atas nama Tergugat, maka Penggugat pun mengajukan keberatan kepada Tergugat karena merasa dibohongi dan ditipu oleh Tergugat, oleh karena pada waktu penandatanganan Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 di Kantor Notaris ASNI JULIA tersebut, Tergugat mengatakan bahwa perikatan tersebut hanya formalitas dan Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / 2008 tersebut hanyalah sebagai jaminan Modal Usaha yang diserahkan Tergugat kepada perusahaan Penggugat;

21. Bahwa oleh karena telah dilakukan proses baliknama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / 2008 oleh Tergugat maka telah tertutup kesempatan bagi Penggugat untuk melanjutkan proses penjualan tanah tersebut sebagai satu-satunya kesempatan memperoleh uang untuk mengembalikan modal usaha dan seluruh kompensasi kepada Tergugat bahkan Penggugat juga kehilangan hak yang mungkin diperoleh dari selisih hasil penjualan apabila harga tanah dan rumah tersebut dapat terjual dengan harga pasaran yaitu yaitu Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) ;

22. Bahwa kemudian Penggugat berupaya meminta kepada Tergugat untuk bermusyawarah secara kekeluargaan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, namun oleh Tergugat tidak menyambutnya dengan itikad baik bahkan pada sekira bulan April 2019, Tergugat telah mengusir penjaga rumah yang merawat rumah tersebut dan telah mencabut Meteran Listrik PLN dan Meteran Air PDAM dari rumah tersebut;

23. Bahwa atas tindakan Tergugat yang menguasai tanah dan rumah milik Penggugat Tergugat dan tindakan mengusir penjaga rumah yang merawat rumah tersebut dan telah mencabut Meteran Listrik PLN dan Meteran Air PDAM dari rumah tersebut maka Penggugat mengalami kerugian secara materil yang sangat besar dan juga kehilangan haknya untuk menikmati rumah dan tanah miliknya sendiri ;

*Halaman 6 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



DASAR PENGUASAAN TANAH DAN RUMAH MILIK PENGGUGAT LAHIR DARI ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) PADA PERIKATAN AKTE JUAL BELI NOMOR : 24 /2018

24. Bahwa adapun yang menjadi dasar bagi Tergugat yang bertindak menguasai tanah dan rumah milik Penggugat didasarkan atas Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., namun yang sebenarnya adalah bukan karena ada niat dan itikad dari Penggugat untuk melakukan jual-beli dengan Tergugat, oleh karena konsep Akte Jual beli tersebut sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat karena dibuat atas inisiatif sendiri dari Tergugat;

25. Bahwa adapun alasan Penggugat dan isteri Penggugat menandatangani Akte Jual Beli tersebut adalah karena Penggugat berada dalam keadaan tekanan batin atas kebutuhan biaya operasional perusahaan yang diketahui persis oleh Tergugat sehingga Penggugat yang tidak ada pilihan lain untuk memilih dan mengambil keputusan lain maka Penggugat pun menandatangani perngikatan jual beli tersebut;

26. Bahwa oleh karena Pengikatan Jual Beli sebagaimana atas Akta Jual Beli Nomor : 24 /2018 tertanggal 24 Januari 2018 yang ditandatangani di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., adalah lahir dari adanya PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) sebagai cacat kehendak dalam perjanjian tersebut maka sebagai akibat hukum perjanjian tersebut patut dibatalkan dengan segala konsekwensi hukumnya dan dengan demikian Tergugat tidak berhak untuk menguasai Tanah dan rumah milik Penggugat tersebut dan patut pula demi hukum untuk dinyatakan Penggugat adalah tetap sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane atas nama WILSON FERRI SIAGIAN ;

DASAR HUKUM DAN KAIDAH HUKUM

1. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, untuk syahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat, yaitu :
- 1) perjanjian didasarkan pada kesepakatan (*consensus*);
  - 2) perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian;
  - 3) obyek perjanjian harus jelas atau tertentu; dan
  - 4) perjanjian itu memiliki sebab (*causa*) yang halal.



Bahwa adapun perjanjian yang dituangkan pada Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., tertanggal 24 Januari 2018, terdapat cacat kehendak, karena Penggugat tidak berniat untuk jual beli dengan Tergugat, sehingga syarat subyektif tidak terpenuhi, dengan demikian konsekuensinya adalah perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*);

2. Bahwa menurut pendapat ahli hukum, J. Satrio, 2001 : 165 : Sepakat dapat juga diartikan sebagai penawaran (*aanbod*) yang diterima oleh lawan janjinya; dengan disebutkan hanya sepakat saja dalam Pasal 1320 KUHPerdara tanpa dituntut formalitas apapun, dapat disimpulkan bahwa apabila sudah terjadi kata sepakat maka syahlah perjanjian itu.

Subekti, 1995 : 4 : Sepakat adalah pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak para pihak.

Bahwa Setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjadi diantara para pihak (kebebasan berkontrak) akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian;

Bahwa dalam perikatan tersebut telah nyata-nyata tidak disepakati oleh Penggugat dan terdapat bujuk rayu dari Tergugat bahwa perikatan Jual Beli tersebut hanya formalitas dan Sertifikat Hak Milik Penggugat hanya sebagai jaminan, namun kemudian oleh Tergugat Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane atas nama Penggugat dibaliknamakan ke atasnama Tergugat tanpa ada pemberitahuan dan persetujuan dari Penggugat.

Bahwa dengan demikian perikatan dalam Akte Jual Beli Nomor : 24 / 2018 di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., tertanggal 24 Januari 2018 tersebut, ternyata tidak ada pertemuan kehendak antara kedua pihak bahkan terdapat unsur penipuan (*bedrog*) sehingga perikatan tersebut tidaklah syah dan cukup beralasan untuk dibatalkan;

3. Bahwa menurut Herlien Boediono, 2008 : 17, menurut Pasal 3 : 44 NBW (Januari 1992) perjanjian dapat dibatalkan apabila satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat atau terpaksa atau dalam keadaan di mana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian;

Halaman 8 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



4. Bahwa *Bovag Arrest III*, HR 26 Februari 1960, NJ. 1965,373, hukum perjanjian telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Pembatalan atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian. Dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (BW Baru) Belanda disebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu :

1) Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.

2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian.

3) Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.

4) Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup;

5. Bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagai dasar Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 tertanggal 24 Januari 2018, atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor : 709 / Bane yang ditandatangani di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., maka pengikatan pada Akte Jual Beli tersebut patut dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum ;

6. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 tertanggal 24 Januari 2018 yang ditandatangani di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., tersebut didasarkan atas penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) maka patut pula dinyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum pengikatan antara Penggugat dengan Tergugat;

7. Bahwa oleh karena telah terbukti Pengikatan Jual Beli sebagaimana atas Akta Jual Beli Nomor : 24 /2018 tertanggal 24 Januari 2018 yang ditandatangani di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., adalah lahir dari adanya PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) maka patut pula dinyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan



sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane yang terletak di Jalan Selendang / Jl. Bali, Desa Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar

8. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 tertanggal 24 Januari 2018 yang ditandatangani di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH., didasarkan atas penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) maka patut pula dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 709 / Bane atas nama YOEL HAMRY HENDRICKSON SIMBOLON sehingga patut dibaliknamakan kembali kepada atas nama semula yaitu WILSON FERRI SIAGIAN;

9. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan ini maka Penggugat jugamohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Objek pengikatan Jual beli Nomor : 24 /2018 yaitu atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Selendang / Jl. Bali Desa Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane atas nama WILSON FERRI SIAGIAN , agar tidak dipindahkan kepada pihak lain;

10. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan dengan disertai kekuatan bukti yang cukup kuat menurut hukum, maka sesuai dengan pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voraad*) sungguhpun nantinya Tergugat akan menempuh upaya hukum;

11. Bahwa oleh karena perkara ini timbul dan telah dapat dibuktikan karena adanya penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) oleh Tergugat, maka patut pula Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### DALAM PETITUM

Bahwa atas segala dalil-dalil yang telah Kami uraikan diatas, maka dengan segala kerendahan hati, Kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk kiranya menunjuk Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara a quo memanggil pihak Tergugat dan Penggugat serta menentukan hari persidangan untuk itu, seraya memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER :

*Halaman 10 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Onstandigheden);
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Selendang / Jl. Bali, Desa Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane atas nama WILSON FERRI SIAGIAN, ;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor : 24 /2018 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH.,pada tanggal 24 Januari 2018, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Onstandigheden);
5. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor : 24 /2018 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH.,pada tanggal 24 Januari 2018, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Onstandigheden);
6. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum Akta Jual Beli Nomor : 24 /2018 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH.,pada tanggal 24 Januari 2018, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Onstandigheden);
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane atas nama YOEL HAMRY HENDRICKSON SIMBOLON sehingga patut dibaliknamakan kembali kepada atas nama semula yaitu WILSON FERRI SIAGIAN;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Selendang / Jl. Bali, Desa Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane atas nama YOEL HAMRY HENDRICKSON SIMBOLON d/h atas nama WILSON FERRI SIAGIAN
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voraad);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

Halaman 11 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM KONPENSI

### 1. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat dengan tegas membantah keseluruhan dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat tanggal 18 September 2019 yang telah didaftar di Kepaniteraan PN Pematangsiantar pada tanggal 19 September 2019 register perkara No. 91 / Pdt.G / 2019 / PN.Pms, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;

Bahwa dalil-dalil Penggugat dari point 1 s/d 26 tidak ada relevansinya atau hubungannya dengan tuntutan Penggugat sehingga secara hukum dapat ditegaskan bahwasanya posita tidak mendukung petitum dalam konteks gugatan ini ;

Bahwa Tergugat merasa perlu menanggapi dalil-dalil tersebut karena dengan demikian maka akan terbukti atau setidaknya akan terlihat dengan jelas dan terang dalil-dalil Penggugat penuh rekayasa kebohongan yang disusun Penggugat secara sistematis yang dapat mengelabui setiap orang yang membacanya ;

Bahwa untuk jelasnya bantahan Tergugat atas dalil-dalil Penggugat dari poin 1 s/d 26 sebagai berikut :

1. Bahwa poin 1 s/d poin 4 gugatan tidak perlu ditanggapi oleh karena menyangkut pembuktian tentang Nota Kesepahaman Kesepakatan Kerjasama bagi Penggugat dan Tergugat yang diketahui dan disetujui oleh Direktur PT. Mestika Sukses Mandiri namun perlu ditegaskan bahwasanya MoU dimaksud masih pada tahap Draft / Rancangan Rencana Kerjasama (MoU) hubungan bisnis / usaha baru dibuat oleh PENGGUGAT dan dikirimkan melalui Aplikasi Whatsapp kepada TERGUGAT pada tanggal 30 Agustus 2018 pukul 16:51:46 wib, dan atas Draft / Rancangan Kerjasama (MoU) tersebut sampai saat ini belum ada kesepakatan / titik temu, sehingga sama sekali belum ditanda tangani oleh Tergugat ;
2. Bahwa poin 5 gugatan perlu diluruskan sehingga tidak terjadi kesalah pahaman, setelah sepakat melalui telepon dan Whatsapp pada tanggal 12 Januari 2018 pukul 13.01wib disetujui angka Jual Beli oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp.800.000.000,- untuk selanjutnya dikukuhkan melalui Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta (PPAT) diwilayah dekat objek tanah milik Penggugat. Mengenai maksud dan tujuan pemberian uang sebesar Rp 45.000.000,- ( Empat puluh lima juta rupiah ) dapat dijelaskan dan dibuktikan bahwa dasar angka tersebut adalah murni permintaan Penggugat melalui pesan Whatsapp kepada Tergugat agar uang dikirimkan/ditransfer via Bank ke rekening BCA Cabang Tebing Tinggi atas nama Retina Mestika Tampubolon nomer rekening 0420209762 dan bukti itikad baik dari Tergugat mentransfer uang yang diminta oleh Penggugat sebagai tanda jadi (DP/Down Payment) jual beli sebidang tanah SHM No. 709/Bane atas nama Wilson Ferry Siagian :

3. Bahwa poin 6 gugatan secara jelas dan terang memperlihatkan tentang kebenaran bahwasanya Penggugat dan istrinya yang diakui Penggugat adalah sebagai Direktur PT. Mestika Sukses Mandiri benar-benar telah datang sendiri ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Julia, SH di Jalan Ade Irma Suryani No. 85 Kota Pematangsiantar pada tanggal 24 Januari 2018 dengan maksud dan tujuan menindak lanjuti pembuatan akta jual beli atas sebidang tanah SHM No. 709/Bane atas nama Wilson Ferry Siagian sehubungan dengan telah diterimanya uang sebesar Rp 800.000.000,- ( Delapan ratus juta rupiah ) sesuai dengan kwitansi tanda terima uang tanggal 16 Januari 2018 sebagai harga yang telah disepakati atas sebidang tanah SHM No. 709/Bane atas nama Wilson Ferry Siagian, seluas 1.111 M2 (seribu seratus sebelas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 02.03.05.01.00234 yang terletak di Jl. Selendang / Jl. Bali, Kota Pematangsiantar, Propinsi Sumatra Utara ;

4. Bahwa poin 7 perlu ditegaskan dan diluruskan yakni pernyataan Penggugat tentang Tergugat dan Pegawai Notaris telah menyodorkan surat akte jual beli No.24 / 2018 yang benar adalah Akte Jual Beli No.24 / 2018 tersebut dibacakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Julia, SH dihadapan para pihak/penghadap dan saksi-saksi maka kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Julia, SH menanyakan apakah para pihak / penghadap sudah mengerti dengan maksud dan tujuan dari akte jual beli yang sudah dibacakan tersebut, lalu dijawab oleh Tergugat : **"sudah mengerti"** demikian juga Penggugat dan istrinya menjawab : **"sudah mengerti"** maka selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Julia, SH menyodorkan akte tersebut untuk ditanda tangani oleh Penggugat dan istrinya maupun Tergugat dan saksi-saksi ;

Halaman 13 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/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)



5. Bahwa poin 8 gugatan memperlihatkan Penggugat tidak jujur mengaburkan dan memutar balikkan fakta dan tidak beralasan bila proses Jual Beli diluar kesepakatan ataupun niat Penggugat beserta Istri, yang benar adalah :

a. Pembicaraan harga Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 709/Bane antara Penggugat dan Tergugat sampai disepakati harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), lebih dari dua kali lipat NJOP adalah sebesar Rp.393.265.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);

b. Penggugat setuju agar dituangkan dalam Akta Jual Beli (sesuai pesan Whatsapp Tanggal 12 Januari 2018 pkl 13.02 Wib) dan telah menyerahkan dokumen asli berupa :

i. Sertipikat Hak Milik Nomor 709/Bane seluas 1.111 M2 (seribu seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar untuk diajukan cek bersih oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ASNI JULIA, SH ke Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar yang menyatakan bersih dari segala sengketa atau beban sita yang dapat menghalangi Jual Beli;

ii. Lembaran PBB Asli tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP): 12.73.040.005.005-0142.0 dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah sebesar Rp.393.265.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);

iii. Copy Kartu Tanda Penduduk, Copy Kartu Keluarga;

c. Penggugat memberikan kwitansi tanda terima bermeterai cukup kepada Tergugat atas penerimaan pembayaran persil sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

d. Atas penerimaan dana pembayaran pembelian Persil tersebut Penggugat sendiri telah membayarkan PPhPHTB(Pajak Penjual) ke Bank SUMUT, sebagaimana bukti kwitansi pembayaran yang diterbitkan oleh Bank SUMUT dengan nomor NTB:180116290947;

e. Atas pembayaran PPhPHTB(Pajak Penjual) oleh Penggugat tersebut, maka Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP) Pematangsiantar menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan No.SKET-29/PPhPHTB/I/WPJ.26/KP.0403/2018;



f. Dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas Persil tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asni Julia, Sarjana Hukum, PPAT Daerah Kerja Pematangsiantar, dengan Akta Nomor 24 Tahun 2018 Tanggal 24 Januari 2018, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut telah dibacakan sebelumnya dihadapan Penggugat dan Istri Penggugat beserta Tergugat dan Saksi-saksi yang pada pokoknya, menyatakan bahwa :

i. Jual Beli dilakukan dengan harga Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

ii. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

g. Dan atas pelaksanaan Akta Jual Beli tersebut Tergugat telah pula membayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana Bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB) yang diterbitkan oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah Pematangsiantar Nomor 20180000030, dan proses selanjutnya yaitu pengurusan balik nama sertipikat ke atas nama Tergugat;

Bahwa perlu dipertegas Penggugat tidak hanya menawarkan tanah terperkara ( Objek AJB No.24/2018 ) tersebut akan tetapi ada juga menawarkan hartanya yang lain yaitu “ Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2239/Pangkalan Masyhur, Luas 340,- m2 (tigaratus empat puluh meter persegi), atas nama WILSON FERRY SIAGIAN, No.NIB: 02017 terletak di Jl. Karya Dharma I, Gang Rambutan, Desa Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Propinsi Sumatra Utara ” , Akhirnya Penggugat menawarkan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 709/Bane seluas 1.111 M2 (seribu seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar ( tanah terperkara ) ;

6. Bahwa poin 9 gugatan jelas merupakan pemutar balikan fakta sebab Tergugat tidak pernah mengancam Penggugat bahkan Tergugat masih memberikan pinjaman kepada Penggugat dan untuk seterusnya akan kami jelaskan dalam Rekonpensi;

7. Bahwa poin 10 gugatan menurut hemat Tergugat sudah jelas dan terbukti bahwasanya Penggugat telah mengada-ada bahkan telah memutar balik fakta yang sebenarnya, namun jikalau seperti apa

*Halaman 15 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



yang Penggugat telah dailikan pada poin 10 Gugatannya adalah benar-benar terjadi dilakukan oleh Tergugat maka patutlah kiranya dipertanyakan mengapa Penggugat maupun istrinya tidak melakukan pengembalian pinjaman dimaksud ? ( **Pinjaman versi Penggugat sedangkan versi Tergugat bukan pinjaman akan tetapi uang pembelian tanah terperkara** ), sehingga jikalau Penggugat sudah mengembalikan maka tentu saja Tergugat mengembalikan/memberikan SHM No.709 / Bane atas nama Wilson Ferry Siagian tersebut. Bukankah sesuai dengan dalil Penggugat bahwasanya hal tersebut berlaku untuk selama 6 ( enam ) bulan dan ternyata tenggang waktu 6 ( enam ) bulan tersebut pun sudah berlalu kenyataannya Penggugat maupun istrinya sama sekali tidak pernah mengembalikan uang sebesar Rp 800.000.000,- ( Delapan ratus juta rupiah ) yang telah diterima Penggugat sebagai uang / harga jual beli atas tanah terperkara ( **harap dibaca dengan seksama poin 15 halaman 4 Gugatan** ), sehingga secara hukum ketentuan/syarat membeli tersebut tidak berlaku, yang mana dalam hal ini berlakulah ketentuan Pasal 1521 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatur sebagai berikut :

“Jangka waktu yang ditetapkan harus diartikan secara mutlak dan tidak boleh diperpanjang oleh Hakim; bila penjual lalai memajukan tuntutan untuk membeli kembali dalam tenggang waktu yang telah ditentukan maka pembeli tetap menjadi pemilik barang yang telah dibelinya.”

Bahwa selain uang Rp 800.000.000,- ( Delapan ratus juta rupiah ) tersebut maka sepatutnya Penggugat juga mengembalikan pinjaman uang yang dipinjamnya kepada Tergugat sebagai modal kerja perusahaan nya karena Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat tidak berapa lama setelah terjadinya jual beli tanah terperkara ( **pinjaman uang dimaksud akan diuraikan pada dalil Rekonpensi** ) ;

8. Bahwa poin 11 Gugatan tersebut memperlihatkan kurangnya pemahaman Penggugat tentang Keadaan Mendesak ( Omstandigheden ) dalam konteks Misbruik ( Penyalahgunaan ), poin 11 dalil Penggugat ini secara jelas dan terang bahkan mudah dimengerti kalau sebenarnya keadaan mendesak yang dialami oleh Penggugat adalah akibat Penggugat akan melakukan pembayaran-pembayaran dalam rangka operasional perusahaan Penggugat sehingga dalam konteks keadaan sedemikian rupa maka pada dasarnya tidak ada hubungan hukum antara pembayaran-pembayaran perusahaan Penggugat dengan Tergugat karena Tergugat sama sekali tidak mempunyai keterkaitan baik

Halaman 16 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



sebagai pemilik saham maupun sebagai pengurus perusahaan, justru jikalau mau bicara jujur sepatutnya Penggugat maupun istrinya berterimakasih karena Tergugat telah mau membeli tanah SHM No.709 / Bane milik Penggugat tersebut apalagi jikalau mau lebih jujur lagi maka Penggugat seharusnya mengakui bahwa harga nilai jual NJOP PBB tanah SHM No.709/Bane pada saat jual beli tahun 2018 adalah sebesar Rp.393.265.000,- ( tiga ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah ), sementara Penggugat telah sepakat dengan harga yang dimohonkan Penggugat dan istrinya atas tanah terperkara yaitu sebesar Rp.800.000.000,- ( delapan ratus juta rupiah ) ;

Bahwa dengan demikian secara faktual Tergugat sama sekali tidak melakukan atau tidak memanfaatkan keadaan mendesak yang dialami oleh Penggugat sebab kala itu harga jual tanah terperkara sudah melampaui harga pasaran setempat atau setidaknya sudah melampaui harga jual NJOP dari tanah terperkara, dalam hal ini Gugatan Penggugat menimbulkan perasaan sakit hati dan sedih bagi Tergugat ( **pelampauan harga tersebut adalah semata-mata karena Tergugat menghargai persahabatan dengan menantu Penggugat dan istrinya yang berkebetulan adalah teman baik dari Tergugat** ) ;

9. Bahwa poin 12 Gugatan Penggugat bahwa pengakuan Penggugat menguatkan telah menandatangani Akte Jual Beli Nomer 24/2018 di Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Julia, SH. Penggugat telah mencampuradukkan, mengaburkan dan memutarbalikkan fakta antara Hubungan Hukum Jual Beli Tanah milik Penggugat sesuai uraian jawaban pada angka 5 (lima) diatas dengan Hubungan Bisnis yang nyata-nyata keduanya merupakan hubungan dan tindakan hukum yang berbeda ;

10. Bahwa poin 13 Gugatan sebenarnya merupakan ranah dari Gugatan Rekonpensi yang akan dilakukan oleh Tergugat setelah tahapan jawaban Konpensi ini namun demikian perlu ditegaskan bahwasanya Penggugat justru telah melakukan pinjaman dana untuk operasional perusahaannya bukan hanya untuk pembelian solar dan tangki penampung solar saja yang sudah dibantu oleh Tergugat dalam rangka agar operasional perusahaan Penggugat dapat berjalan dengan baik akan tetapi ada beberapa bantuan pinjaman antara lain :

- 10.1. Pinjaman untuk Transportasi Pengiriman Tangki Solar ;
- 10.2. Pinjaman untuk biaya Training Tenaga Ganis ;
- 10.3. Pinjaman untuk pembelian kayu ;



**Catatan :Perincian bantuan pinjaman dimaksud akan diuraikan pada tahap Rekonpensi;**

**11.** Bahwa poin 14 Gugatan merupakan dalil yang saling bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, Penggugat sudah membayar PPhPHTB ( Pajak Penjual ) ke Bank Sumut sesuai dengan kwitansi pembayaran dari Bank Sumut NTB : 180 116 290 947 sehingga dalil-dalil Penggugat bertentangan satu dengan yang lain bahkan dengan adanya bukti kwitansi pembayara PPhPHTB ( Pajak Penjual ) dapat dipastikan bahwa Penggugat telah memutar balik fakta-fakta hukum yang terjadi atas jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa atas pelaksanaan AJB tersebut Tergugat juga telah pula membayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana bukti Surat Setoran Pajak Daerah SSPD-BPHTB yang diterbitkan oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah Pematang Siantar No.2018 0000030 (telah diuraikan dalam jawaban Tergugat pada angka 5 (lima) diatas) ;

**12.** Bahwa poin 15, poin 16 maupun poin 17 Gugatan merupakan dalil yang sangat bertentangan dengan maksud dan tujuan Gugatan Konvensi akan tetapi justru merupakan objek Gugatan Rekonpensi karena objek Gugatan adalah tentang jual beli yang diduga dilakukan dengan alasan Misbruik van Omstandigheden sedangkan Rekonpensi adalah tentang Wanprestasi sehingga dalil ini akan dengan sendirinya dibahas di dalam Rekonpensi;

**13.** Bahwa poin 18 Gugatan jelas merupakan upaya atau dalil yang mencoba mempengaruhi dengan maksud agar seolah-olah harga tanah terperkara sebesar Rp 2.000.000.000,- ( Dua Miliar Rupiah ) padahal justru harga tanah terperkara tersebut sudah melebihi harga jual sesuai NJOP pada saat itu, sehingga jikalau memang benar harga tanah terperkara sebesar Rp 2.000.000.000,- ( Dua Miliar Rupiah ) mengapa Penggugat tidak langsung menjualnya saja ? Bukankah Tergugat sudah menyetujui/sepakat dengan Penggugat memberikan kelonggaran waktu selama 6 ( enam ) bulan untuk menjual tanah terperkara kepada pihak lain ? (  **baca poin 17 gugatan**  ) ;

**14.** Bahwa poin 19 Gugatan adalah benar sehingga tidak perlu dibantah atau dikomentari karena seiring dengan berlalunya kelonggaran waktu sesuai dengan dalil Penggugat pada poin nomer 10, sehingga secara hukum ketentuan/syarat membeli tersebut tidak berlaku, yang

Halaman 18 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



mana dalam hal ini berlakulah ketentuan Pasal 1521 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (tercantum pada jawaban Tergugat nomor 7 (tujuh) diatas));

**15.** Bahwa poin 20 Gugatan merupakan alasan / dalil yang tidak beralasan secara hukum maupun secara faktual, sehingga tidak perlu dibantah atau dikomentari karena seiring dengan berlalunya kelonggaran waktu sesuai dengan dalil Penggugat pada poin nomor 10, sehingga secara hukum ketentuan/syarat membeli tersebut tidak berlaku, yang mana dalam hal ini berlakulah ketentuan Pasal 1521 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (tercantum pada jawaban Tergugat nomor 7 (tujuh) diatas));

**16.** Bahwa poin 21 Gugatan jelas dan terang merupakan alasan Penggugat menyatakan tertutup kesempatan untuk menjual tanah terperkara sebagai satu-satunya kesempatan memperoleh uang untuk mengembalikan modal usaha dan seluruh kompensasi kepada Tergugat tidak beralasan yang kuat sehingga merupakan dalil yang ilusioner, justru Tergugat lebih patut dan layak menuntut Penggugat untuk membayar seluruh pinjamannya untuk keperluan modal usaha dan/atau kompensasi atas keuntungan/laba yang seharusnya telah dinikmati oleh Tergugat;

**17.** Bahwa poin 22 Gugatan tidak dapat menjadi alasan yang kuat dan benar, karena justru Penggugat sudah diberi kelonggaran waktu / keleluasaan untuk menjual sendiri tanah terperkara namun faktanya justru Penggugat tidak dapat/tidak berhasil menjual tanah terperkara tersebut sesuai keinginan Penggugat bahkan sesuai harga jual pasaran setempat atau setidaknya sesuai dengan NJOP tanah terperkara. Penggugat telah melepaskan Hak Kepemilikan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomer 709/Bane kepada Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Julia,SH sesuai Akta Jual Beli Nomer 24 Tahun 2018 tanggal 24 Januari 2018 sehingga adalah wajar dan patut serta beralasan pada hukum apabila Tergugat mencabut meteran listrik PLN serta meteran air PDAM dari rumah tersebut, juga menyuruh penjaga rumah Penggugat yang merawat rumah tersebut keluar meninggalkan tanah terperkara yang dengan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun penjaga rumah tersebut sebelumnya telah memberikan surat pernyataan tanggal 07 September 2018 menyatakan akan mengosongkan rumah yang ditempatinya paling lambat 11 Nopember



2018 diatas meterai yang cukup dan disaksikan oleh Ibu RT (Rukun Tetangga) setempat, T Panjaitan dan A boru Ginting ;

**18.** Bahwa poin 23 Gugatan jelas merupakan dalil yang illusioner karena secara faktual justru Penggugat tidak lagi sebagai pemilik dari tanah terperkara sehingga tentu saja seharusnya dan sepatutnya Penggugat jauh-jauh hari sudah memindahkan sendiri fasilitas PLN dan PDAM tersebut ;

**19.** Bahwa poin 24 Gugatan jelas merupakan alasan yang dibuat-buat serta bertentangan dengan kaidah hukum, karena Akta Jual Beli No.24/2018 dibuat sudah memenuhi persyaratan undang-undang sebelum ditanda tangani oleh para pihak bahkan telah dibacakan terlebih dahulu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asni Yulia, SH dihadapan Penggugat dan istrinya, Tergugat dan saksi-saksi yang kesemuanya telah Notaris kenal ;

**20.** Bahwa poin 25 Gugatan berupa pernyataan alasan Penggugat dan istrinya menandatangani akta jual beli tanah terperkara karena berada dalam keadaan tekanan batin atas kebutuhan biaya operasional perusahaan yang diketahui oleh Tergugat adalah tidak beralasan kuat apalagi tidak ada hubungan kebutuhan biaya operasional dengan tekanan batin, justru sebenarnya "lebih tepat apabila Penggugat menyatakan menanda tangani Akta Jual Beli tersebut akibat adanya tekanan ekonomi atas kebutuhan biaya operasional perusahaannya" dan sejujurnya justru karena adanya tekanan ekonomim itulah ( "disamping persahabatan dengan menantu Penggugat tentunya" ) penyebab Tergugat mau membeli lebih tinggi daripada harga pasaran setempat atau setidaknya lebih dari harga NJOP ;

Bahwa benar Tergugat mengetahui keluhan Penggugat tentang biaya operasional perusahaannya adalah karena Penggugat telah menawarkan agar Tergugat membeli Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya berikut benda-benda tidak bergerak yang berada di dalamnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 709/Bane, atas nama WILSON FERRY SIAGIAN, seluas 1.111 M2 (seribu seratus sebelas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 02.03.05.01.00234 yang terletak di Jl. Selendang / Jl. Bali, Kota Pematangsiantar, Propinsi Sumatra Utara ( tanah terperkara ) dan/atau tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya berikut benda-benda tidak bergerak yang berada di dalamnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2239/Pangkalan Masyhur, Luas 340,- m2 (tiga ratus empat puluh

*Halaman 20 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), atas nama WILSON FERRY SIAGIAN, No.NIB: 02017 yang terletak di Jl. Karya Dharma I, Gang Rambutan, Desa Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dan untuk itu Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat Foto copy Sertipikat dari kedua persil tanah tersebut ;

**21.** Bahwa poin 26 Gugatan tidak beralasan yang kuat dan benar bahkan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya terutama tentang penyalahgunaan keadaan ( Misbruik Van Omstandigheden ) karena memang fakta hukum telah menjelaskan dan menguatkan bahwasanya Tergugat adalah seorang Pembeli Yang Beritikad Baik yang tentu saja dilindungi oleh Hukum / Undang-undang :

i. Vide. Butir IX Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomer 7 Tahun 2012 juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomer 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

ii. Bahwa dalam prakteknya Surat Edaran Mahkamah Agung mengenai Pembeli Beritikad Baik tersebut telah pula dikuatkan atau didukung dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2318K/Pdt/2009 tanggal 22 September 2010, yang pada intinya menyatakan: “Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena Tergugat membeli obyek sengketa yang sudah bersertipikat yang dilakukan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu Tergugat adalah pembeli beritikad baik” , sehingga dengan demikian gugatan dalam perkara ini patut untuk ditolak ;

Bahwa melihat latar belakang pendidikan Sarjana Strata 1 (Satu) di Universitas Sumatera Utara Fakultas Ekonomi serta latar belakang pengalaman karir Penggugat yang cukup meyakinkan karena pernah menjabat sebagai Information Teknologi dan Deputy General Manager pada perusahaan besar seperti PT. INALUM (Persero) mengartikan bahwa Penggugat adalah orang yang pintar dan cerdas, terdapat pula penegasan pada angka 1 (satu) Gugatan telah dinyatakan sendiri dalam Gugatannya bahwa Penggugat adalah Komisaris PT.Mestika Sukses Mandiri dan pada angka 6 (enam) Penggugat menyatakan istri Penggugat adalah Direktur PT. Mestika Sukses Mandiri mengartikan Penggugat dan istri adalah Top Level Manajemen dan ahli dalam hal mengikat suatu perjanjian sehingga kondisi Penggugat dan istri Penggugat pada saat

Halaman 21 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



menanda tangani Akta Jual Beli tersebut berjalan pada tingkatan tinggi dari ilmu dan pengetahuan dan dilakukan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa dari uraian fakta-fakta tersebut di atas terbukti Gugatan Penggugat tidak berdasar oleh karena itu patut dan layak serta berdasar pada hukum apabila Pengadilan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta akan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Kompensi dalam perkara ini ;

## II. DALAM REKONPENSI:

Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat seperti tersebut dalam Kompensi di atas adalah merupakan hal yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonpensi, oleh karena itu untuk tidak mengulangi fakta-fakta dan dalil tersebut mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam Rekonpensi ini secara mutatis-mutandis ;

1. Bahwa benar Penggugat d.R / Tergugat d.K telah membuat Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya berikut benda-benda tidak bergerak yang berada di atasnya/di dalamnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 709/Bane, atas nama WILSON FERRY SIAGIAN, seluas 1.111 M2 ( seribu seratus sebelas meter persegi ), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 02.03.05.01.00234 yang terletak di Jl. Selendang / Jl. Bali, Kota Pematangsiantar, Propinsi Sumatra Utara ( tanah terperkara ) di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asni Yulia, SH yaitu AJB No. 24//2018 Tanggal 24 Januari 2018 ;
2. Bahwa Penggugat d.R / Tergugat d.K telah memohonkan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah terperkara sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 23 UUPA Jo. Pasal 19 ayat 2 huruf C, yang menyatakan : “ bahwa pendaftaran itu meliputi pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat “ ;
3. Bahwa selain dari perjanjian jual beli dimaksud Penggugat d.R/Tergugat d.K juga telah membantu Tergugat d.R / Penggugat d.K berupa pemberian pinjaman modal kerja guna kelangsungan usahanya sebagaimana telah diakui sendiri oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K yang dituangkan dalam poin 13 dalil gugatan Konvensi perkara aquo, dengan perjanjian pinjaman modal kerja dimaksud akan dikembalikan oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K secara tunai dan sekaligus paling lambat 6 ( Enam ) bulan setelah pinjaman tersebut ditransfer oleh

Halaman 22 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat d.R / Tergugat d.K ke rekening Tergugat d.R / Penggugat d.K ;

4. Bahwa perincian pinjaman modal kerja sebesar Rp. 356.719.909 (Tiga ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan rupiah) adalah sebagai berikut:

No.	N	Jenis Pinjaman oleh Penggugat d.K/Tergugat d.R	Dana Pinjaman dari Tergugat d.K/Penggugat d.R	Waktu Tergugat d.K/Penggugat d.R memberikan Pinjaman	Status
1		Pinjaman untuk Pembelian Solar	10.000L( IDR 99.539.025,-) 5000 L (IDR 50.380.884,-).	Tgl. 15 Feb 2018 (10.000L) Tgl 20 April 2018 (5000 L)	Belum di kembalikan
		Pinjaman untuk Pembelian Tangki Solar	Rp.13.000.000,-	8 Feb 2018; Pukul: 10.48 wib	
3		Pinjaman untuk Transportasi Pengiriman Tangki Solar	Rp. 7.800.000,-	8 Feb 2018; Pukul: 10.47 wib	Belum di kembalikan
4		Biaya training tenaga Ganis	Rp.25.000.000,-	02 Agustus 2018	Belum di kembalikan
5		Pinjaman untuk pembelian kayu	Rp.15.000.000,-	10 Oktober 2018	Belum di kembalikan
			Rp.90.000.000,-	10 Oktober 2018	Belum di kembalikan
			Rp.50.000.000,-	10 Oktober 2018	Belum di kembalikan
			Rp. 6.000.000,-	15 Oktober 2018	Belum di kembalikan
<b>TOTAL PINJAMAN</b>			<b>Rp.356.719.909</b>	<b>( Tigaratus limapuluh enam juta tujuh</b>	<b>Belum di kembalikan</b>

Halaman 23 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



	ratus sembilan belas ribu	n
	sembilan ratus sembilan	
	rupiah )	

5. Bahwa atas pinjaman tersebut Tergugat d.R / Penggugat d.K berjanji memberikan jatah pembelian kayu berupa Damar Laut, Kayu Kapur dan Kayu Meranti dan disamping itu memberikan keuntungan / royalti sebesar Rp 50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) per metrik kubik ;

6. Bahwa setelah pinjaman modal kerja tersebut diterima oleh Tergugat d.R / Penggugat d.K ternyata Tergugat d.R / Penggugat d.K tidak memenuhi janjinya baik mengenai supply kayu maupun pemberian royalty/keuntungan sehingga Penggugat d.R/Tergugat d.K meminta kepada Tergugat d.R / Penggugat d.K untuk mengembalikan uang pinjaman tersebut tetapi tidak ditanggapi Tergugat d.R / Penggugat d.K ;

7. Bahwa tindakan Tergugat d.R / Penggugat d.K tersebut sangat merugikan Penggugat d.R/Tergugat d.K karena disamping Penggugat d.R / Tergugat d.K tidak dapat memanfaatkan uang tersebut dan menikmati hasilnya sehingga perbuatan Tergugat d.R / Penggugat d.K tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat d.R/Tergugat d.K ;

8. Bahwa cukup alasan untuk membebaskan bunga atas pinjaman tersebut berdasar hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1250 KUHPerdato jo. Staatsblaad 1848 No.22 sebesar 6 % (enam persen) per tahun dari total pinjaman sebagaimana tertuang dalam poin 4 ( empat ) Rekonpensi di atas, yaitu Rp. 356.719.909 ( Tigaratus limapuluh enam juta tujuh ratus sembilan belas sembilan ratus sembilan rupiah ) terhitung sejak ditransfer ke rekening Tergugat d.R hingga putusan dalam perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap ( BHT ) ;

6. Bahwa agar Gugatan Rekonpensi dari Pengugat d.R tidak menjadi sia-sia ( Illusioner ) apabila dikabulkan Pengadilan, mohon supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ) atas harta kekayaan Tergugat d.R/ Penggugat d.K yaitu :

Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2239/Pangkalan Masyhur, Luas 340,- m2 ( tigaratus empat puluh meter persegi ), atas nama WILSON FERRY SIAGIAN, No.NIB: 02017 terletak di Jl. Karya Dharma I, Gang Rambutan, Desa Pangkalan



Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Propinsi Sumatra Utara ;

7. Bahwa untuk menghindari itikad buruk dan/atau kelalaian Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk melaksanakan isi putusan terutama menyangkut pelaksanaan penghukuman maka wajar dan patut dimohonkan agar Pengadilan menghukum Tergugat d.R/ Penggugat d.K untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan penghukuman dimaksud terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ( BHT ) ;

8. Bahwa dari uraian Rekonpensi di atas maka telah terbukti perbuatan Ingkar Janji ( Wanprestasi ) yang dilakukan oleh Tergugat d.R / Penggugat d.K sepanjang menyangkut pinjaman kepada Tergugat d.R/Penggugat d.K guna kelangsungan usahanya sebagaimana telah diakui sendiri oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K yang dituangkan dalam poin 13 Gugatan Konvensi perkara aquo adalah telah sesuai dengan prosedur maupun aturan dan peraturan ;

9. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat d.R/ Penggugat d.K terhadap Penggugat d.R/Tergugat d.K telah terbukti secara hukum, maka patut dimohonkan agar Tergugat d.R/ Penggugat d.K dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada semua tingkat Peradilan.

Bahwa berdasarkan alasan- alasan dan dalil-dalil yang diuraikan di atas maka Penggugat d.R / Tergugat d.K memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili serta akan memutus perkara ini memberikan keputusan yang amarnya sebagai berikut :

**I. DALAM KONPENSI :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli ( AJB ) No. 24/2018 Tanggal 24 Januari 2018 yang dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Asni Julia, SH adalah Sah dan dan Berharga serta Berkekuatan Hukum ;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat d.R / Tergugat d.K adalah pembeli yang beritikad baik sekaligus sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah dengan SHM No. 709/Bane sesuai



dengan Akta Jual Beli yaitu AJB No. 24/2018 Tanggal 24 Januari 2018 ;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat d.R / Tergugat d.K sepanjang menyangkut objek Akta Jual Beli ( AJB ) No. 24/2018 Tanggal 24 Januari 2018 adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur maupun aturan dan peraturan ;
3. Menyatakan perbuatan hukum sepanjang menyangkut pemberian fasilitas pinjaman modal dari Penggugat d.R/Tergugat d.K kepada Tergugat d.R/Penggugat d.K adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur maupun aturan dan peraturan ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat d.R / Penggugat d.K yang tidak membayar dan/atau mengembalikan uang pinjamannya kepada Penggugat d.R / Tergugat d.K sebesar Rp. 356.719.909 ( Tigaratus limapuluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan rupiah ) adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat d.R / Penggugat d.K untuk membayar / mengembalikan kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K uang pinjaman modal yang telah diberikan oleh Penggugat d.R/Tergugat d.K kepada Tergugat d.R/Penggugat d.K sebesar Rp. 356.719.909 ( Tigaratus limapuluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan rupiah ) sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat d.R / Penggugat d.K ;
6. Menghukum Tergugat d.R/ Penggugat d.K untuk membayar bunga berdasar hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1250 KUHPerdato jo. Staatsblaad 1848 No.22 sebesar 6 % (enam persen) per tahun dari total pinjaman dihitung dari pinjaman awal yang ditransfer ke rekening Tergugat d.R/Penggugat d.K hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap ( BHT ) ;
7. Menghukum Tergugat d.R/ Penggugat d.K untuk membayar kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari lalai / terlambat untuk melaksanakan isi putusan sepanjang

Halaman 26 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/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)



menyangkut penghukuman agar dilakukannya suatu tindakan / perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

**8.** Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas harta kekayaan Tergugat d.R / Penggugat d.K berupa :

“Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2239/Pangkalan Masyhur, Luas 340,- m<sup>2</sup> (tigaratus empat puluh meter persegi), atas nama WILSON FERRY SIAGIAN, No.NIB: 02017 terletak di Jl. Karya Dharma I, Gang Rambutan, Desa Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Propinsi Sumatra Utara” ;

**9.** Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi .

### **III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menghukum Penggugat d.K /Tergugat d.R untuk membayar biaya yang timbul dalam semua tingkat peradilan perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah menjatuhkan putusan Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms tanggal 4 Maret 2020 yang amarnya sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM KONVENSI**

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Onstandigheden);
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Selendang / Jl. Bali, Desa Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 709 / Bane atas nama WILSON FERRI SIAGIAN, ;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor : 24 /2018 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di Kantor Notaris ASNI JULIA, SH.,pada tanggal 24 Januari 2018, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Onstandigheden);

*Halaman 27 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini diperkirakan sejumlah Rp. 981.000,00 (Sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 981.000,00 (sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms tanggal 10 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematang siantar yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms tanggal 4 Maret 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 23 Maret 2020;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tanggal Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 24 Maret 2020 dan diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 10 Maret 2020 dan Terbanding semula Penggugat tanggal 23 Maret 2020 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak pemberitahuan diterima;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberatan Tergugat/Pembanding tentang kontradiktif dalam pertimbangannya dan keringnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pematang Siantar selaku Judex Factie, dimana Judex Factie tidak sedikitpun mempertimbangkan fakta-fakta yang mempunyai dasar hukum yang menjadi alasan/dalil-dalil bantahan Tergugat/Pembanding, sebagaimana diuraikan di bawah ini :

## I. DALAM KOMPENSI :

### DALAM POKOK PERKARA.

A. "TENTANG PUTUSAN YUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI PEMATANG SIANTAR, SALAH DAN KELIRU YANG TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DALIL-DALIL DAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DAN DIAJUKAN TERGUGAT/PEMBANDING DI DEPAN PERSIDANGAN."

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada halaman 28 (dua puluh delapan), alinea kedua sampai dengan halaman 32 (tiga puluh dua), pertimbangan hukum putusannya yang dinyatakan banding tersebut menyatakan bahwa :

"Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai : 1. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dalam hal ini, penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan Akta Jual Beli yang diperbuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Asni Julia, SH, yakni Akta Jual Beli No. 24/2018, tanggal 24 Januari 2018."

"Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu beban pembuktian yang akan dipikul masing-masing pihak."

"Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim oleh karena Penggugat telah menyatakan bahwa AJB No. 24/2018, tanggal 24 Januari 2018 telah terbit berdasarkan adanya cacat kehendak atau karena Penggugat dengan terpaksa telah menandatangani AJB tersebut, karena adanya unsur penipuan ataupun tekanan, maka Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalilnya tersebut."

"Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah menyangkal Gugatan Penggugat, maka Tergugat diwajibkan untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut, dengan cara Tergugat harus membuktikan bahwa AJB No. 24/2018 tersebut benar terbitnya

Halaman 29 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



tanpa ada unsur penipuan atau dwaling atau dwang atau bedrog atau diterbitkan tanpa adanya tekanan atau cacat kehendak dalam penerbitannya, sehingga Akta Jual Beli tersebut sah menurut hukum, mempunyai kekuatan hukum secara formil maupun materil.”

“Menimbang dan seterusnya ..... sampai dengan halaman 36 (tiga puluh enam), yang menyatakan, “Menimbang berdasarkan fakta-fakta di persidangan, bahwa memang ternyata perbuatan Tergugat adalah termasuk dalam kategori penyalahgunaan keadaan maka petitum 2 patut dikabulkan.”

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan Yudex Factie Pengadilan Negeri Pematang Siantar di atas adalah jelas-jelas pertimbangan hukum yang kontradiktif satu sama lain, terlihat pada halaman 29 (dua puluh sembilan), alinea ketiga dari bawah, yang menyatakan, “Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu alat surat BP-1, berupa Sertifikat atas nama Wilson Ferry Siagian, BP-4, berupa Fotocopy AJB No. 24/2018, BP-5, berupa Fotocopy SHM an. Wilson Ferry Siagian, dihubungkan dengan keterangan Saksi di persidangan, yakni saksi Melky Vendri Karu, yang menyatakan pada pokoknya di persidangan, bahwa Saksi mengakui dan tidak mengetahui Perjanjian/MOU, karena terlambat dan hanya mengetahui dari cerita yang disampaikan Penggugat kepadanya, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat, sementara di halaman 30 (tiga puluh), alinea kedua, menyatakan, “Bahwa Akta jual Beli No. 24/2018 tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan istrinya, karena Tergugat menyatakan bahwa ditandatangani AJB tersebut sekedar untuk formalitas saja dan karena sangat memerlukan modal, maka Penggugat dan Saksi menandatangani Akta Jual Beli tersebut.
3. Bahwa kontradiktif itu terlihat dan terbukti secara nyata dan terang benderang, karena Yudex Factie Pengadilan Negeri Pematang Siantar menyatakan benar ada perjanjian peminjaman modal dari Tergugat, tetapi dipertimbangan lainnya menyatakan telah terjadi Akte Jual Beli No. 24/2018, yang dilakukan secara formalitas dan karena sangat memerlukan modal, dua pokok permasalahan hukum yang berbeda yang tidak diperkenankan dan terlarang digabung

*Halaman 30 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



dalam satu gugatan dan tentunya wajib diproses acara pembuktiannya yang berbeda pula.

4. Bahwa kontradiksi dan ke berpihakan Yudex Factie Pengadilan Negeri Pematang Siantar kepada Penggugat/Terbanding, telah ternyata secara terang benderang dalam pertimbangan Hukum pada Konvensi, yang menyatakan pada pokoknya Akta Jual Beli dengan Hubungan Bisnis adalah saling terkait, namun terdapat kontradiksi dalam Pertimbangan Hukum Yudex Factie Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada Rekopensi, yaitu menolak Gugatan Rekopensi dari Penggugat dr/Pembanding, karena dianggap gugatan Tergugat dk/Penggugat dr/ Pembanding yang dinyatakan dalam putusan aquo, terdapat pokok gugatan yang berbeda yang menyangkut perbuatan jual beli dengan penyangkut terhadap perbuatan hukum pinjam meminjam yang merupakan dalil dengan pokok permasalahan yang berbeda dan penggabungan tersebut memerlukan proses pembuktian yang berbeda.

Singkatnya Yudex Factie Pengadilan Negeri Pematang Siantar dalam Konvensi menyatakan Jual Beli dan Hubungan Bisnis adalah saling terkait, namun di dalam Rekopensi menyatakan Jual Beli dan Hubungan Bisnis adalah dua hal yang berbeda yang memerlukan pembuktian yang berbeda pula, sehingga tidak konsisten dan kontradiktif.

5. Bahwa bila menelaah Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tentang keterkaitan hubungan Bisnis dengan Akte Jual Beli dilakukan, mari kita analisa sebagai berikut :

- Bahwa Akte Jual Beli No. 24/2018, ditanda-tangani pada tanggal 24 Januari 2018, tetapi proses pembicaraan dimulai dengan pengiriman pengajuan Draft MOU Kerjasama Bisnis baru diberikan pada tanggal 30 Agustus 2018, Pukul 16:51:46 Wib, via aplikasi Whatsapp, (tertuang dalam jawaban Tergugat/Pembanding halaman 12 dan halaman 13 angka 1 dan atas jawaban ini Penggugat/Terbanding sama sekali tidak pernah membantahnya baik di Replik dan Pembuktiannya) dan atas wacana Kerjasama Bisnis tersebut juga belum dilaksanakan sampai saat ini, artinya sejak bulan Januari sampai dengan Agustus 2018, ± 7 (tujuh) bulan lamanya, sejak ditanda tangani Akte Jual Beli, tidaklah mungkin dapat dikaitkan Akte Jual Beli

Halaman 31 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



tersebut sebagai kaitan (berhubungan) dengan hubungan bisnis antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding, yang membuktikan faktanya perbuatan hukum peminjaman modal dari Tergugat adalah suatu perbuatan dan peristiwa hukum yang berdiri sendiri dan atas dua permasalahan hukum yang berbeda tersebut Penggugat/Terbanding sama sekali tidak pernah membantahnya dengan tegas dalam dalil Replik dan pembuktiannya, yang membuktikan Penggugat/Terbanding mengakui dalil jawaban Tergugat/Pembanding, karena saat itu Perjanjian peminjaman modal tersebut masih berupa wacana dan Penggugat/Terbanding hanya mengirim draft perjanjian peminjaman modal tersebut, sedangkan faktanya yang terungkap di depan persidangan adalah terjadinya peristiwa Hukum Akte Jual Beli No. 24/2018, tertanggal 24 Januari 2018, adalah suatu perbuatan hukum berupa Jual Beli atas sebidang tanah, yang objeknya jelas tertuang dalam suatu buku tanah SHM No. 709/Bane dan sesuai dengan azas Jual Beli yang mempunyai 2 azas yaitu : Terang dan Tunai, dijelaskan, Azas Terang, yaitu Objek Jual Belinya merupakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Selendang/Jalan Bali, Kelurahan Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana dimaksud SHM No. 709/Bane, atas nama Wilson Ferry Siagian, sedangkan Azas Tunai, adalah dibayar seharga Rp. 800.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan harga pembelian tanah tersebut sangat wajar, karena sudah dua kali harganya dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) pada tahun 2018 sebesar Rp. 393.265.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) dan Penggugat/Terbanding telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini (ic. AJB No. 24/2018), berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). Dan terbukti, perbuatan Hukum Jual Beli di atas sudah dilakukan secara Terang dan Tunai, tak ada syarat apapun (tidak pernah diatur tentang syarat lainnya), apalagi dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asni Julia, SH., yang ditunjuk selaku Pejabat Negara dan mempunyai kewenangan yang diperkenankan oleh ketentuan peraturan yang berlaku untuk itu dan diproses, bukan ujug-ujug (tiba-tiba), tetapi sejak

Halaman 32 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



Penggugat/Terbanding menawarkan assetnya yang ada di Pematang Siantar (ic. objek jual di atas) dan assetnya yang berada di Medan, setempat dikenal dengan Jalan Karya Dharma, Gang Rambutan, Desa Pangkalan Masyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas  $\pm$  340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), sebagaimana Sertikat Hak Milik No. 2239/Pangkalan Masyur, atas nama Penggugat/Terbanding.

6. Bahwa selanjutnya setelah melalui proses yang panjang, setelah ada penawaran atas asset Penggugat/Terbanding, akhirnya setelah dihitung tambah kurangnya, Penggugat/Terbanding memutuskan menjual assetnya yang di Pematang Siantar, berupa SHM No. 709/Bane, seluas : 1.111 M2 (seribu seratus sebelas meter persegi), yang terletak di Jalan Selendang/Jalan Bali, Kelurahan Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Penggugat/Terbanding.
7. Bahwa, selanjutnya kita analisa tentang Perjanjian Peminjaman Modal dari Tergugat, apabila kita analisa bahwa Perjanjian dimaksud adalah Perjanjian dan Kesepakatan bersama antara Wilson Ferry Siagian, selaku pihak pertama dan pihak kedua, Yoel Hamry Hendrickson Simbolon, adalah perbuatan hukum, berupa Pihak Pertama Wilson Ferry Siagian adalah peminjam modal, sedangkan Pihak Kedua adalah Yoel Hamry Hendrickson Simbolon selaku pemberi modal, tetapi bukti ini juga tidak dapat dipertimbangkan sama sekali, karena di persidangan perkara aquo, patut diduga Penggugat membuat sedemikian rupa MOU untuk diajukan di persidangan dan Penggugat mengajukan bukti-bukti berupa fotocopi, terbukti dengan Penggugat mengajukan 2 (dua) kali MOU (ic. Bukti BP-2 dan BP-6) yang masing-masing berbeda dan berbentuk fotocopian, dengan mencetak, memfotocopi, menempel materai dan menandatangani sendiri, tanpa diketahui siapapun, termasuk tidak adanya saksi-saksi yang mengetahui. Dan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3609 K/Pdt/1985, yang menyatakan bahwa surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan dan di depan persidangan, atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti dan diperkuat dan ditegaskan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 112



K/Pdt/1996, tertanggal 17 September 1998, yang memiliki kaedah Hukum sebagai berikut :

“Fotocopy tanpa disertai surat atau dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan.”

8. Bahwa, begitu pula Saksi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding, adalah Istri Penggugat/Terbanding, yang sudah tentu keterangannya tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam putusan ini, karena keterangannya tidak di bawah sumpah dan sudah pasti keterangannya tidak objektif, karena mempunyai kepentingan yang kuat untuk membela kepentingan suaminya (ic. Penggugat/Terbanding), tetapi di dalam putusan Yudex factie Pengadilan Negeri Pematang Siantar, tetap dicantumkan dalam pertimbangan hukumnya, apalagi saksi Mestika Retina Tampubolon juga ikut menanda-tangani AJB No. 24/2018, tertanggal 24 Januari 2018 tersebut, yang seharusnya apabila ikut membantah tentang fakta Jual Beli Tanah, tetapi yang benar telah terjadi peminjaman modal sesuai keterangan Saksi tersebut, beban pembuktiannya ada di pihak Penggugat/Terbanding, adalah harus dibuktikan apakah Akte Jual Beli tersebut dilakukan dengan menyalahgunakan keadaan dalam pembuatan Akta Jual Beli dengan unsur penipuan ataupun tekanan (dwang, dwaling dan bedrog), adanya cacat kehendak dan bukan dibuktikan dengan adanya Perjanjian peminjaman modal yang masih berupa wacana dan tidak pernah terlaksana dalam bentuk konkrit, berupa ditandatanganinya perjanjian peminjaman modal dengan jaminan Sebidang Tanah, sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 709/Bane, seluas ± 1.111 M2,- (seribu seratus sebelas meter persegi).
9. Bahwa menurut Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat, yaitu, dua merupakan surat subjektif dan dua merupakan syarat objektif, yaitu berupa :
  1. Sepakat para pihak yang melakukan perjanjian;
  2. Cakap bertindak di depan hukum dalam melakukan perjanjian;
  3. Karena sesuatu hal tertentu; dan
  4. Karena sesuatu sebab yang halal.



10. Bahwa para pihak yang melakukan Akte Jual Beli No. 24/2018, tertanggal 24 Januari 2018, adalah Penggugat/Terbanding dan istrinya selaku Penjual dan Tergugat/Pembanding selaku Pembeli, telah sepakat melakukan jual beli, syarat cakap bertindak di depan hukum untuk melakukan Jual Beli, Penggugat/Terbanding dan istrinya adalah seorang pengusaha dan pengurus badan hukum perusahaan PT. Mestika Sukses Mandiri, tidak pernah dihukum dan dinyatakan pailit dalam bidang perdata (tidak mati perdata) dan ketika dipertanyakan oleh PPAT Asni Julia, SH., menyatakan faham tentang maksud dan tujuan Akte Jual Beli tersebut dibuat, dan dijawab, "sudah mengerti", oleh Penggugat/Terbanding dan istrinya dan untuk itu membubuhkan tanda tangannya di dalam Akte Jual Beli No. 24/2018, tertanggal 24 Januari 2018 tersebut, tidak keberatan dan tidak melakukan bantahan tentang maksud dan Akte Jual Beli tersebut dibuat, begitu juga syarat tentang sesuatu hal tertentu, yaitu tentang jual beli tanah (bukan perbuatan yang dilarang undang-undang) dan terakhir tentang sebab yang halal, yaitu tentang jual beli dengan Objek Tanah, berdasarkan SHM No. 709/Bane/2008, seluas 1.111 M2 (seribu seratus sebelas meter persegi), yang terletak di Jalan selendang/Jalan Bali, Kelurahan Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, atas nama dan milik Penggugat/Terbanding (ic.Wilson Ferry Siagian), bukan milik orang lain, tidak tersangkut pembebanan apapun atas objek perkara dan terbukti, ketika dilakukan "CEK BERSIH" ke kantor Badan Pertanahan Kota Siantar, terbukti bersih dan tidak ada pembebanan hak dalam bentuk apapun, dari orang lain dan atau Penggugat/Terbanding dan istrinya.
11. Bahwa oleh karenanya terbukti fakta-fakta di persidangan, Penggugat/Terbanding gagal membuktikan dalil gugatannya, karena banyak bukti suratnya, berupa Surat Fotocopy dan tak dapat diperlihatkan dokumen/surat aslinya, yang menyebabkan Gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
12. Bahwa selain bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Terbanding berupa fotocopy juga, adalah bukti BP-2, yang menurut Penggugat/Terbanding berupa, Fotocopy Perjanjian dan Kesepakatan bersama antara Wilson Ferry Siagian dan Pihak

Halaman 35 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



Kedua Yoel Hamry Hendrickson Simbolon (hanya berupa fotocopy, aslinya tidak dapat diperlihatkan di depan persidangan) dan Bukti BP-6, yang menurut Penggugat/Terbanding berupa Fotocopy Perjanjian dan Kerjasama Bersama MOU, tertanggal 15 Januari 2018, dibantah oleh Tergugat/Pembanding, karena ke 2 (dua) Bukti Surat BP-2 dan BP-6 tersebut adalah berisi perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan ditanda-tangani oleh Penggugat sendiri, tanpa melibatkan Tergugat selaku Lawan/Mitra Kerjasamanya, artinya surat bukti BP-2 dan BP-6, hanya mempunyai kekuatan mengikat kepada Pihak Penggugat/Terbanding dan tidak dapat membuktikan kewajiban apapun (kontra prestasi) kepada Tergugat/ Pembanding.

13. Bahwa karena Penggugat/Terbanding tidak dapat membuktikan gugatannya, maka Gugatan Penggugat/Terbanding sudah sepatutnya dinyatakan ditolak dan Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar No. 91/Pdt.G/2019/PN-Pms., tertanggal 04 Maret 2020, tidak dapat dipertahankan lagi dan untuk itu Tergugat/Pembanding mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk memeriksa ulang seluruh proses pemeriksaan di tingkat pertama dan dengan mengadili sendiri di tingkat banding, seraya memutus untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Siantar No. 91/Pdt.G/2019/PN-Pms., tertanggal 04 Maret 2020 dan menolak seluruh Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**B. TERGUGAT/PEMBANDING ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI.**

1. Bahwa Pengadilan Negeri Pematang Siantar menyatakan dalam Putusannya, dalam halaman 36, alinea ke 4 (empat) yang menyatakan : “menimbang, Bahwa berdasarkan fakta-fakta di Persidangan, bahwa memang ternyata perbuatan Tergugat adalah termasuk dalam kategori penyalahgunaan keadaan, maka petitum 2 patut untuk dikabulkan.
2. Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sangat rancu dengan pertimbangannya sendiri pada halaman 32, alinea terakhir yang menyatakan : Menimbang, bahwa akta Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna namun terhadap kekuatan pembuktian tersebut dapat disangkal dengan adanya bukti lawan atau *tegenbewijs*.

*Halaman 36 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



3. Bahwa terbukti di persidangan, bahwa Penggugat/Terbanding tidak dapat menyangkal dengan bukti-bukti dan saksi-saksi yang di maksud Tegenbewijs dari Penggugat/Terbanding, tentang Akta Notaris Jual Beli No. 24/2018, tertanggal 24 Januari 2018 tersebut, artinya Penggugat/Terbanding tidak dapat membuktikan sangkalannya yang menyatakan Jual Beli atas sebidang tanah seluas 1.111 M2 (sebelas ribu seratus sebelas meter persegi), yang terletak di Jalan Selendang/Jalan Bali, Kelurahan Bane, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 709/Bane.
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang kontradiktif di atas, Tergugat/Pembanding sangat keberatan dan berdasarkan perkembangan ajaran hukum tentang kebebasan berkontrak sangat tidak rasional, yang mana Akte Jual Beli No. 24/2018, tertanggal 24 Januari 2018, dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang secara kewenangannya akan membuat suatu perjanjian itu seimbang satu sama lain, antara Penggugat/Terbanding selaku Penjual dan Tergugat/Pembanding selaku Pembeli, karena syarat batalnya perjanjian berdasarkan KUH Perdata, sangat berserak diatur di Peraturan Perundang-undangan yang berlaku untuk itu.
5. Bahwa dalam Buku III KUH Perdata yang menganut kebebasan berkontrak, dalam membuat perjanjian (beginsel der contractsvrijheid), setiap kata (consensus) yang terjadi di antara para pihak (kebasan berkontrak), akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menandatangani. Dan menurut Prof. Subekti (Subekti, 1995 : 4), apabila sudah ada kata sepakat, maka sahlah perjanjian itu, artinya dalam pasal 1320 KUH Perdata, tanpa dituntut formalitas apapun.
6. Bahwa apabila ada penyalah-gunaan keadaan seperti yang di posita gugat Penggugat, seharusnya itu wajib dibuktikan Penggugat/Terbanding, tapi nyata-nyata Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah mengabaikan fakta yang terungkap di depan persidangan, karena Penggugat/Terbanding gagal membuktikan adanya penyalah-gunaan keadaan, yang dalam Pasal 44 ayat (1) Nieuw Burgerlijk Wetboek (BW baru) Belanda,



disebutkan 4 (empat) syarat untuk adanya penyalah-gunaan keadaan, yaitu :

1. Keadaan-keadaan istimewa (bijzondere onstandigheden), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang beres dan tidak berpengalaman.
2. Suatu hal yang nyata (kenbaarheid), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menandatangani suatu akta perjanjian.
3. Penyalah-gunaan (misbruik), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.
4. Hubungan Kausal (causal verband), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditanda-tangani.

Contoh penyalahgunaan keadaan dalam praktek peradilan adalah sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3641 K/Pdt/2001, tertanggal 01 September 2002, adalah : "Penandatanganan perjanjian yang tertuang dalam akta No. 41 dan 42 oleh orang yang sedang ditahan polisi tersebut, adalah merupakan tindakan *penyalahgunaan keadaan*, karena salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Akibat hukumnya, semua perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 41 dan No. 42 tersebut beserta perjanjian lainnya, menjadi batal menurut hukum atau dinyatakan batal oleh hakim atas tuntutan/gugatan pihak lain."

Pembatalan perjanjian itu dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan atas kondisi psikologis yang tidak seimbang di antara para pihak yang menandatangani perjanjian. Latar belakang lahirnya perjanjian di maksud adalah adanya janji salah satu pihak untuk membantu penanggulangan penahanan pihak lainnya, sedangkan dalam kasus aquo, Penggugat/Terbanding dalam keadaan bebas, tanpa tekanan melakukan jual beli tanah terperkara tersebut.



7. Bahwa dihubungkan perkara aquo, Penggugat/Terbanding bukanlah orang sembarangan dan istrinya adalah Pengurus Badan Hukum PT. Mestika Dharma Mandiri, selaku Direktur dan Komisaris, orang-orang yang cakap bertindak di lapangan hukum perdata, niaga dan perdagangan, yang merupakan Subjek Hukum yang cakap bertindak untuk melakukan jual beli, sebagaimana tertuang dalam Akte Jual Beli No. 24/2018, tertanggal 24 Januari 2018 dan di depan persidangan, sama sekali tidak terbukti Tergugat/Pembanding ada melakukan penyalahgunaan keadaan.

8. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum di atas, terbukti Tergugat/Pembanding adalah Pembeli yang beritikad baik, yang sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1696 K/PDT/2016, tertanggal 21 September 2016, harus dilindungi Undang-undang dan juga sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor : 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016, tertanggal 09 Desember 2016, yang memberi pengertian Pembeli Beritikad Baik yang perlu dilindungi, berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tata/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian Tanah melalui pelangan umum;
- Pembelian Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, atau;
- 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 diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjual belikan tersebut 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.

9. Bahwa berdasarkan SEMA MARI No. 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016, tertanggal 09 Desember 2016 tersebut di atas, Tergugat/Pembanding adalah Pembeli Yang Beritikad Baik, yang mana sebelum melakukan jual beli objek tanah bersertifikat dengan terlebih dahulu melakukan memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum tanah tersebut dengan pemegang sertifikat (ic.Penggugat/Terbanding dan istrinya), membuktikan hal jual beli tersebut sudah sesuai dengan SE MARI di atas, yang berlaku di seluruh peradilan di Indonesia, oleh karena itu patut dan layak dilindungi oleh undang-undang.

#### DALAM REKONPENSI :

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pematang Siantar dalam bahagian rekonpensi menolak Gugatan Rekonpensi dari Penggugat dr/Pembanding karena dianggap gugatan Tergugat dk/Penggugat dr/Pembanding yang dinyatakan dalam putusan aquo terdapat pokok gugatan yang berbeda yang menyangkut perbuatan Jual Beli dengan penyangkut terhadap perbuatan hukum pinjam meminjam yang merupakan dalil dengan pokok permasalahan yang berbeda dan penggabungan tersebut memerlukan proses pembuktian yang berbeda, oleh karena itu dinyatakan kabur dan gugatan rekonpensi dari Tergugat dk/Penggugat dr/Pembanding tidak memenuhi formalitas gugatan, sebagaimana putusan pada halaman 38 alinea keempat;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, terungkap pertimbangan Yudex Factie Pengadilan Negeri Pematang Siantar tidak konsisten, karena dalam pertimbangan atas Gugatan Penggugat/Terbanding yang melakukan penggabungan dua pokok persoalan hukum yang berbeda dalam

*Halaman 40 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya di dalam Kompensi, Pengadilan Negeri Pematang Siantar justru membenarkan gugatan Penggugat/Terbanding tersebut, yang bertentangan dengan hukum acara dan dua permasalahan hukum yang berbeda dilarang dan tidak diperkenankan digabung dalam satu gugatan yang sama.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, dimohonkan ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, untuk mengadili dan memutus perkara ini dengan amar :

## MENGADILI

Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding berikut dengan alasan-alasannya;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar, No. 91/Pdt.G/2019/PN-Pms., tanggal 04 Maret 2020;

## DAN MENGADILI SENDIRI

DALAM KOMPENSI :

DALAM POKOK PERKARA\_:

---- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

DALAM REKOMPENSI :

---- Mengabulkan gugatan rekompensi Tergugat dk/Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

---- Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr/Terbanding membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms tanggal 4 Maret 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini yang akhirnya berkesimpulan bahwa mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Halaman 41 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



Dalam Konpensi

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Pembanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan dengan cara Pembanding semula Tergugat telah mengalihkan tanah dan bangunan objek perkara yang pada awalnya adalah milik Terbanding semula Penggugat menjadi milik Pembanding semula Tergugat dengan dengan alas hak berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 sebagaimana lengkapnya dalam gugatan Terbanding semula Penggugat dan pula Terbanding semula Penggugat telah menyatakan bahwa AJB No. 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 telah terbit berdasarkan adanya cacat kehendak atau karena Terbanding semula Penggugat dengan terpaksa telah menandatangani AJB tersebut karena adanya unsur penipuan ataupun tekanan, karena sebenarnya yang terjadi adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pembanding semula Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan bahwa AJB No. 24/2018 tersebut benar telah sesuai dengan prosedur terbit tanpa adanya unsur penipuan atau *dwaling atau dwang atau bedrog* atau diterbitkan tanpa adanya tekanan atau cacat kehendak dalam penerbitannya sehingga Akta Jual beli tersebut sah menurut hukum mempunyai kekuatan hukum secara formil maupun materil;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya, Terbanding semula Penggugat mengajukan surat bukti BP–1 sampai dengan bukti BP – 11 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu saksi Melky Vendri Karu, saksi Ivan Valentino Wowor yang memberikan keterangan dibawah disumpah dan Mestika Retina Tampubolon yang memberikan keterangan tidak disumpah sedangkan Pembanding semula Tergugat mengajukan bukti surat T–d.K/P.dR-1 sampai dengan bukti T–dK/P.dR-15 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Marta Uli sihombing yang memberikan keterangan dibawah disumpah

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang tidak relevan atau yang tidak memiliki hubungan dengan dalil gugatan dan bantahan yang diajukan para pihak, maka alat bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta/ dalil yang tetap bahwa obyek perkara dalam perkara ini adalah sebagaimana hasil pemeriksaan setempat tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 7 Pebruari 2020

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yaitu surat bukti BP4 ternyata berupa foto copy Akta Jual beli Nomor

Halaman 42 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24/2018 tanggal 24 Januari 2018, namun keberadaannya tidak dibantah oleh Pembanding semula Tergugat bahkan Pembanding semula Tergugat juga mengajukan bukti yang sama yaitu bukti T-dK/P.dR-4 sehingga telah terbukti fakta bahwa pada tanggal 24 Januari 2018 telah datang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Yulia, SH yaitu Terbanding semula Penggugat/wilson Ferry Siagian sebagai Pihak Pertama dan Pembanding semula Tergugat/Yoel Hamry Hendrickson Simbolon sebagai Pihak Kedua dimana Pihak Pertama menerangkan menjual kepada Pihak Kedua, sedangkan Pihak Kedua membeli dari Pihak Pertama berupa Hak Milik : Nomor 709/Bane atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Oktober 2008 nomor 7/Bane/2008 seluas 1.111 M2 ( seribu seratus sebelas meter persegi ) dengan nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 02.03.05.01.00234 dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) 12.73.040.005.005.0142.0 terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Pematang Siantar, Kecamatan Siantar Utara, Kelurahan Bane, jalan Selendang/ jalan bali dimana jual beli dilakukan dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), sehingga telah terbit Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018

Menimbang, bahwa atas fakta tersebut secara formal dibenarkan oleh Terbanding semula Penggugat bahwa telah terjadi jual beli sebagaimana tersebut diatas, tetapi sebenarnya secara materiil bukanlah jual beli tetapi pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek terperkara sehingga menurut Terbanding semula Penggugat telah terjadi penyalahgunaan keadaan, keterpaksaan serta penipuan karena menurut Pembanding semula Tergugat hanya formalitas saja sehingga Terbanding semula Penggugat bersedia menandatangani Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut

Menimbang, bahwa Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 sebagaimana tersebut diatas, merupakan akta autentik yang harus dinyatakan benar dan merupakan alat bukti yang sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya

Menimbang, bahwa dengan demikian perlu dibuktikan apakah benar ada penyalahgunaan keadaan sehingga terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah melalui prosedur yang tidak benar

Menimbang, bahwa dari bukti BP1 dan BP5 berupa sertifikat Hak milik Nomor 709 semula atas nama Terbanding semula Penggugat/wilson Ferry Siagian dan telah berubah menjadi Pembanding semula Tergugat/Yoel Hamry Hendrickson Simbolon, menurut hemat majelis hakim tingkat banding bukanlah

Halaman 43 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/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)



merupakan bukti yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan sehingga terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah melalui prosedur yang tidak benar

Menimbang, bahwa begitu pula dengan bukti BP2 dan BP6 yang hanya berupa Fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, ternyata merupakan Perjanjian dan kesepakatan bersama (MOU) antara Terbanding semula Penggugat/wilson Ferry Siagian dengan Pemanding semula Tergugat/Yoel Hamry Hendrickson Simbolon, dimana pada Bukti BP2 ditandatangani oleh Terbanding semula Penggugat/wilson Ferry Siagian dan pada Bukti BP6 ditandatangani oleh Mestika Retina Tampubolon, keduanya tanpa ditandatangani oleh Pemanding semula Tergugat/Yoel Hamry Hendrickson Simbolon, sehingga menurut hemat Majelis karena sifatnya sepihak sehingga tidak mengikat pada pihak Pemanding semula Tergugat/Yoel Hamry Hendrickson Simbolon, sehingga bukanlah merupakan bukti adanya perjanjian kerjasama ataupun pinjam meminjam uang dengan jaminan, dan juga bukanlah merupakan bukti yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan sehingga terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah melalui prosedur yang tidak benar, sehingga oleh karenanya haruslah dikesampingkan

Menimbang, bahwa bukti BP3 dan BP10, berupa bukti Print out pesan Whatsap antara Terbanding semula Penggugat dengan Pemanding semula Tergugat dan print out bukti pembayaran pajak, menurut hemat Majelis tidak ada relevansinya dengan pokok perkara dan haruslah dikesampingkan

Menimbang, bahwa bukti BP7 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi dengan Pelapor Wilson Ferry Siagian terlapor Yoel Hamry Hendricson Simbolon berkenaan dengan tanda tangan palsu, menurut hemat Majelis bukanlah merupakan bukti yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan sehingga terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah melalui prosedur yang tidak benar, oleh karena tidak jelas laporan Polisi terhadap pemalsuan tanda tangan yang mana serta masih terlalu prematur dimana seharusnya ditindak lanjuti sampai adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berkaitan dengan terjadinya penyalahgunaan keadaan sehingga terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut

Menimbang, bahwa terhadap bukti BP-8 adalah fotokopi KTP Penggugat, bukti BP-9 adalah laporan pengiriman kayu, , BP-11 a berupa surat tagihan solar kepada Tergugat, sedangkan BP-11 a adalah perjanjian kerjasama supply BBM solar industry, menurut hemat Majelis hakim tingkat banding tidak

Halaman 44 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/PT MDN



ada relevansinya dengan dalil pokok gugatan Terbanding semula Penggugat sehingga haruslah dikesampingkan

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti tidak ada perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek terperkara, maka menjadi tidak relevan lagi keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yaitu saksi Melky Vendri Karu, saksi Ivan Valentino Wowor sehingga haruslah dikesampingkan

Menimbang, bahwa sebaliknya fakta terjadinya atau terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah telah melalui prosedur yang benar dimana didukung oleh saksi Marta Uli Sihombing yang menerangkan bahwa benar Terbanding semula Penggugat dan Pemanding semula Tergugat telah menghadap di hadapan PPAT dan telah menandatangani T.dK/PdR-4 tersebut dan telah pula dibacakan isi dari bukti T.dK/P.dR-4 tersebut di hadapan para Pihak dan dokumen tersebut juga telah disaksikan oleh dua orang Saksi salah satunya adalah Saksi Marta Uli Sihombing ;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara formil penerbitan bukti surat T.dK/P.d.R-4 tidak menyalahi secara formil oleh karena Notaris tidak diwajibkan untuk mengetahui isi materi perjanjian asalkan perjanjian tersebut telah disampaikan oleh para pihak di hadapan Notaris, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa telah terbukti bahwa terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah telah melalui prosedur yang benar, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Onstandigheden) sebagaimana didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat

Menimbang, bahwa dengan demikian Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatan sehingga oleh karenanya haruslah ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms tanggal 4 Maret 2020, tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan Pemanding semula Tergugat dalam memori bandingnya, oleh karena gugatan dari Terbanding semula Penggugat telah dipertimbangkan dan tidak dapat dibuktikan, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms tanggal 4 Maret 2020, dibatalkan, maka terhadap petitum - petitum dari Terbanding semula Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya

## Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa pertimbangan – pertimbangan sebagaimana dalam Konpensi secara Mutatis mutandis merupakan bagian tak terpisahkan pula dalam pertimbangan pada bagian rekonpensi ini

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi Pembanding semula Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana yang telah termuat dalam gugatan Pembanding semula Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam konvensi tersebut diatas ;

Menimbang, Bahwa dalil pokok gugatan Pembanding semula Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi adalah sebagai berikut

- Bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi telah membuat Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya berikut benda-benda tidak bergerak yang berada di atasnya/di dalamnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 709/Bane, atas nama WILSON FERRY SIAGIAN, seluas 1.111 M2 (seribu seratus sebelas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 02.03.05.01.00234 yang terletak di Jl. Selendang / Jl. Bali, Kota Pematangsiantar, Propinsi Sumatra Utara ( tanah terperkara ) di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asni Yulia, SH yaitu AJB No. 24//2018 Tanggal 24 Januari 2018 dan telah memohonkan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah terperkara sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 23 UUPA Jo. Pasal 19 ayat 2 huruf C, yang menyatakan : “ bahwa pendaftaran itu meliputi pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat “ ;
- Bahwa selain dari perjanjian jual beli dimaksud Pembanding semula Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi juga telah memberikan pinjaman modal kerja guna kelangsungan usahanya senilai Rp.356.719.909,-(tiga ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan rupiah) kepada Terbanding semula Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi , dimana pinjaman modal kerja tersebut akan dikembalikan secara tunai dan

Halaman 46 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/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)



sekaligus paling lambat 6 ( Enam ) bulan setelah pinjaman tersebut ditransfer ke rekening Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi ;

- Bahwa atas pinjaman tersebut Terbanding semula Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi berjanji memberikan jatah pembelian kayu berupa Damar Laut, Kayu Kapur dan Kayu Meranti dan disamping itu memberikan keuntungan / royalti sebesar Rp 50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) per metrik kubik ;

- Bahwa setelah pinjaman modal kerja tersebut diterima oleh Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi ternyata Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi tidak memenuhi janjinya baik mengenai supply kayu maupun pemberian royalti/keuntungan sehingga Pembanding semula Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi meminta kepada Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi untuk mengembalikan uang pinjaman tersebut tetapi tidak ditanggapi Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi ;

- Bahwa tindakan Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pembanding semula Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi ;

Menimbang, Bahwa Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi didalam repliknya tidak mengajukan jawaban dalam rekonsensi

Menimbang, Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi mengajukan Surat bukti T-d.K/P.dR-1 sampai dengan bukti T-dK/P.dR-15 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Marta Uli sihombing yang memberikan keterangan dibawah disumpah

Menimbang, Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan didalam Kompensi bahwa dari bukti T-dK/P.dR-3 dan T-dK/P.dR-4 telah terbukti fakta bahwa pada tanggal 24 januari 2018 telah datang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Asni Yulia, SH yaitu Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Kompensi/wilson Ferry Siagian sebagai Pihak Pertama dan Pembanding semula Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat dalam Kompensi /Yoel Hamry Hendrickson Simbolon sebagai Pihak Kedua dimana Pihak Pertama menerangkan menjual kepada Pihak Kedua, sedangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Kedua membeli dari Pihak Pertama berupa Hak Milik : Nomor 709/Bane atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Oktober 2008 nomor 7/Bane/2008 seluas 1.111 M2 ( seribu seratus sebelas meter persegi ) dengan nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 02.03.05.01.00234 dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) 12.73.040.005.005.0142.0 terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Pematang Siantar, Kecamatan Siantar Utara, Kelurahan Bane, jalan Selendang/ jalan bali dimana jual beli dilakukan dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), sehingga telah terbit Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi Marta Uli Sihombing terjadinya atau terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah telah melalui prosedur yang benar dimana Terbanding semula Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam Kompensi dan Pembanding semula Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi telah menghadap di hadapan PPAT dan telah menandatangani T.dK/PdR-4 tersebut dan telah pula dibacakan isi dari T.dK/P.dR-4 tersebut di hadapan para Pihak dan dokumen tersebut juga telah disaksikan oleh dua orang Saksi salah satunya adalah Saksi Marta Uli Sihombing ;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara formil penerbitan bukti surat T.dK/P.d.R-4 tidak menyalahi secara formil oleh karena Notaris tidak diwajibkan untuk mengetahui isi materi perjanjian asalkan perjanjian tersebut telah disampaikan oleh para pihak di hadapan Notaris, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Menimbang, bahwa.dari fakta tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa telah terbukti bahwa terbitnya Akta Jual beli Nomor 24/2018 tanggal 24 Januari 2018 tersebut adalah telah melalui prosedur yang benar, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan keadaan(Misbruik Van Onstandigheden)

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 gugatan Pembanding semula Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi haruslah dikabulkan

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pemberian pinjaman modal kerja guna kelangsungan usahanya senilai Rp.356.719.909,-(tiga ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah), dimana pinjaman modal kerja tersebut akan dikembalikan oleh Terbanding semula Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi secara tunai dan sekaligus paling lambat 6 ( Enam ) bulan setelah pinjaman tersebut

Halaman 48 dari 50 Halaman Putusan Nomor 172/Pdt/2020/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)



ditransfer oleh Pembanding semula Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi ke rekening Terbanding semula Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi, setelah Majelis hakim tingkat banding meneliti surat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi yaitu surat bukti T-d.K/P.dR-1 sampai dengan bukti T-dK/P.dR-15 ternyata tidak ada bukti berupa surat perjanjian pinjaman modal kerja sebagaimana dimaksud;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada surat perjanjian pinjaman modal kerja dimaksud, dengan demikian petitum angka 3,4, 5 dan 6 dalam gugatan Terbanding semula Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi haruslah ditolak

Menimbang, bahwa begitu pula dengan petitum angka 7, oleh karena tidak beralasan, maka haruslah ditolak

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 8, oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan dan tidak beralasan, maka haruslah ditolak

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 9, oleh karena tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 191 Rbg, maka haruslah ditolak

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Pembanding semula Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi haruslah dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya

### **Dalam konpensi dan Rekonpensi**

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dibatalkan sehingga Terbanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan ketentuan dalam R.Bg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/Pdt.G/2020/PN Pms tanggal 4 maret 2020, yang dimohonkan banding;

### **MENGADILI SENDIRI**

### **Dalam konpensi**



Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya .

**Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam konvensi untuk sebagian
2. Menyatakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi sepanjang menyangkut objek Akta Jual Beli ( AJB ) No. 24/2018 Tanggal 24 Januari 2018 adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur maupun aturan yang berlaku ;

**Dalam konvensi dan Rekonvensi**

Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk Pengadilan tingkat banding sebesar Rp. 150.000,-( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari: Selasa, tanggal 2 Juni 2020 oleh KARTO SIRAIT, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, AROZIDUHU WARUWU, SH, MH, dan PURWONO EDI SANTOSA, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 172/Pdt/2020/PT Mdn tanggal 13 April 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari selasa tanggal 16 Juni 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh RAHMAD PARULIAN, SH, M.Hum. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ARZIDUHU WARUWU, SH, MH,

KARTO SIRAIT, SH, MH,

PURWONO EDI SANTOSA, SH, MH,



Panitera Pengganti,

RAHMAD PARULIAN, SH, M.Hum,

Perincian biaya:

1.	Materai .....	Rp	6.000,00
2.	Redaksi.....	Rp	10.000,00
3.	Pemberkasan .....	Rp	134.000,00
<hr/>			
	Jumlah .....	Rp	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)