



PUTUSAN

Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Adil Anwar Alias Atek**, beralamat di Jalan Lombok Nomor 3 Medan, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Effendy Sinuhaji, S.E., S.H., M.Si., M.H., 2. Dupa Setiawan, S.H., 3. Selamat Hamonangan Situmeang, S.E., S.H., Advokat, Pengacara dan Peansihat Hukum serta Konsultan Hukum pada Law Firm Effendy Sinuhaji, SE., SH., M.Si., M.H., & Associates disingkat dengan Esa Law Firm, yang beralamat dan berkantor di Jalan Bambu II Komplek Graha Niaga Blok A Nomor 5 Medan, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2021, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 27 April 2021 No.148/SK/2021/PN Sim, sebagai **Penggugat**;

Lawan :

**1. Marnaek BM Situmorang**, beralamat di KP. Belimbing Sawah, RT/RW 002/003, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, Kode Pos 16431, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Dr. Jamadin Sidabutar, S.H., M.H., 2. Ombun Suryono Sidauruk, S.H., 3. Laurencius Hasibuan, S.H., Advokat pada Jamadin Sidabutar Law Office yang beralamat di gedung Graha Sartika Ruang 207 Jl. Dewi Sartika No.357 Cawang – Jakarta Timur 13530 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 14 Juni 2021 No.205/SK/2021/PN Sim, sebagai **Tergugat I**;

**2. Eri Dharma Putra**, beralamat di Jalan Garu VI GG Merbuk III 1228, Kelurahan Harjosari I, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



3. **Heriani, S.H., M.Kn.**, berkantor di Jalan Asahan Km 4 Nomor 78, Kabupaten Simalungun, Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Tergugat III**;

4. **Bpn Kabupaten Simalungun**, beralamat tinggal di Jl. Asahan No.39, Kelurahan Siopat Suhu, Siantar Timur, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Raya Tamba, S.H., 2. Khoirul Rizal Atmaja, S.H., 3. Andreas Jonathan Siregar, S.H., Pegawai ASN dan PPNPN pada kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 04/SKU.13-12.08/V/2021 tanggal 25 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 27 Mei 2021 No.179/SK/2021/PN Sim, sebagai **Tergugat IV**;

Dan

**Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro**, bertempat tinggal di Jln. Sutomo 341-342 (d-H 303), Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Siantar Timur, Kota Pematang Siantar, Pemegang Passport Republik Indonesia dengan Nomor Passport B5154861, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Tarmin, S.H., M.H., 2. Suriono, S.H., 3. M. Jahuri, S.H., M.H., Adkokat-Penasihat Hukum yang berkantor di Jln. Prof. H. M. Yamin, SH/Bukit Barisan Dalam No.8-Q Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 14 Juli 2021 No.305/SK/2021/PN, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **DALAM PERKARA POKOK**

##### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 5 Mei 2021 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

*Halaman 2 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sekitar awal bulan di Tahun 2018 Tergugat II ada menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah milik Tergugat I, yang sudah berSertifikat Hak Milik Nomor 43 berdasarkan surat ukur nomor 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, dan harga permeternya adalah sebesar Rp1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah), serta Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk dicarikan pembeli terhadap tanah tersebut;
2. Bahwa setelah mendapatkan tawaran atas tanah tersebut dari Tergugat II, kemudian Penggugat pergi melihat lokasi tanah yang ditawarkan oleh Tergugat II, dan setelah melihat lokasi tersebut maka Penggugat menawarkan kembali tanah yang dimaksud diatas kepada pembeli yang bernama Edwin Bingei Purba Siboro dengan harga permeternya sebesar Rp1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah);
3. Bahwa kemudian pembeli mengajak Penggugat dan Tergugat II untuk melihat lokasi tanah yang ditawarkan kepadanya, setelah melihat lokasi tanah yang mau dijual maka pembeli menawar harga yaitu Rp950.000,- (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) permeternya kepada Penggugat maupun Tergugat II serta Tergugat I dan harga tersebut disetujui, sehingga harga keseluruhan atas sebidang tanah milik Tergugat I adalah sebesar Rp25.247.200.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
4. Bahwa mendapat informasi tanah mau dijual dari Tergugat II, maka Penggugat sebagai perantara yang mempertemukan antara Tergugat I (ic.penjual) dengan pembeli, serta Tergugat I dan pembeli sudah sepakat maupun setuju tentang harga, lokasi dan cara pembayarannya, sehingga Legal Standing Penggugat dalam incasu sebagai perantara yang mempertemukan antara penjual dengan pembeli;
5. Bahwa selanjutnya dikarenakan Tergugat I dengan pembeli sudah setuju dan sepakat tentang lokasi tanah serta harganya, maka akan dilakukan persiapan peralihan hak melalui jual beli, dan salah satu syarat jual beli yang diminta oleh pembeli adalah dengan cara menunjukkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43 tersebut;
6. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 43 masih sebagai jaminan hutang di bank yaitu dahulu Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri, maka harus dilakukan pelunasan hutang agar bisa menunjukkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43 kepada pembeli, sehingga

Halaman 3 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim

#### 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)



Penggugat mau mendahulukan uangnya untuk melunasi hutang yang dimaksud dahulu di Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri;

7. Bahwa setelah melakukan pelunasan hutang Tergugat I di Bank, maka asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dikeluarkan oleh Bank Mandiri beserta Surat Pengantar Roya Nomor ROJTH/R/0677/2018, untuk roya hak tanggungan tingkat pertama oleh Tergugat IV sekaligus dilakukan cek bersih terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43 tanggal 14-12-2018 pukul 15.12 Wib;

8. Bahwa sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat I dengan pembeli, salah satu syarat sahnya jual beli adalah cek bersih terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43, dan cek bersih ini sudah dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV, sehingga syarat jual beli tentang cek bersih sudah sempurna;

9. Bahwa terhadap urusan segala surat-surat tanah milik Tergugat I setelah diperiksa dan dilengkapi oleh Tergugat II dibantu dengan Tergugat III, serta Sertifikat Hak Milik nomor 43 sudah dicek bersihkan oleh Tergugat IV, dan juga apa-apa saja data atau surat yang diminta oleh pembeli sudah dilengkapi oleh Tergugat I, maka pada hari Rabu tanggal 13-02-2019 dilakukanlah jual beli antara Tergugat I dengan pembeli, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 21/2019 yang dibuat oleh Tergugat III;

10. Bahwa perbuatan hukum atas peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dari Tergugat I kepada pembeli sudah dilakukan sempurna secara hukum, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

1. Objek jual beli yaitu tanah yang tersebut didalam sertipikat hak milik nomor 43 sudah definitif, karena sertipikat hak milik nomor 43 sudah terbit tanggal 15-12-1993;
2. Sudah pernah dijaminan ke Bank dan sudah dipasang Hak Tanggungan I dahulu Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri;
3. Sudah di Roya ke Badan Pertanahan yaitu Tergugat IV;
4. Sudah dilakukan cek bersih ditempat Tergugat IV (kantor pertanahan Simalungun) melalui Tergugat III;
5. Sudah ditanda tangani Akta Jual Beli Nomor 21/2019 tanggal 13-02-2019 antara Tergugat I dengan pembeli;
6. Sudah dilakukan balik nama ke atas nama Sendi Bingei Purba Siboro;
11. Bahwa untuk itu prosedur, tata cara dan syarat-syarat sahnya jual beli atas sebidang tanah yang tersebut didalam sertipikat hak milik nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43 sampai dengan balik nama ke atas nama pembeli, sudah dilakukan sempurna menurut hukum melalui Tergugat III dan Tergugat IV;

12. Bahwa terhadap sebidang tanah seluas 26.576 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, yang tersebut didalam sertipikat hak milik nomor 43 sudah terbit keatas nama pembeli Sendi Bingei Purba Siboro, akan tetapi alangkah terkejutnya pembeli mendapat informasi dan data serta berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 195/B/2016/PTTUN MDN tanggal 8 Desember 2016 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 182 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017 menyebutkan "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 43";

13. Bahwa dengan adanya informasi tersebut pembeli langsung mempertanyakan kepada Penggugat yang sudah dipercaya dan mempunyai hubungan bisnis, kenapa bisa terjadi seperti ini, sehingga pembeli merasa dipermainkan dan hilang kepercayaannya sama Penggugat;

14. Bahwa tindakan pembeli tidak hanya mempertanyakan perihal ini kepada Penggugat saja, akan tetapi pembeli juga sudah melakukan upaya hukum pidana dengan membuat laporan pengaduan di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara, dan masih proses penyidikan;

15. Bahwa dengan adanya laporan pengaduan dari pembeli ini, Penggugat juga sudah diperiksa dan dimintai keterangannya sebagai Saksi oleh penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Direktorat Reserse Kriminal Umum Unit II Bangunan Subdit II Harda-Bangtah, berdasarkan surat panggilan tertanggal 21 Februari 2020, surat panggilan tertanggal 24 Juni 2020, surat panggilan tertanggal 17 September 2020, surat panggilan tertanggal 18 November 2020, sehingga Penggugat merasa sangat keberatan dan merasa nama baiknya dicemarkan serta kepercayaan rekan bisnisnya sudah hilang, akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

16. Bahwa Penggugat keberatan atas tindakan dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV, dan Penggugat sudah beberapa kali menginformasikan serta meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk menyampaikan keberatan dari pembeli dan meminta penjelasan, namun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak mau melayani dan tidak mau memberikan kabar serta informasi kepada Penggugat mengenai

*Halaman 5 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### 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)



masalah yang terjadi terhadap sebidang tanah yang tersebut didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43;

17. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah serius untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi dengan Penggugat, maka untuk mencari keadilan atas hak dan kepentingan Penggugat yang telah menderita kerugian, maka sangat beralasan hukum Penggugat menempuh penyelesaian dengan cara mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Simalungun, agar kiranya dapat memeriksa dan memutus perkara ini dengan penuh rasa keadilan bagi Penggugat yang mencari keadilan;

18. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III berikut Tergugat IV yang tidak memberitahukan kepada Penggugat masalah yang terjadi atas sebidang tanah yang tersebut didalam sertipikat hak milik nomor 43 milik Tergugat I, dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III serta Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;

19. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun immateriil, dimana Penggugat sudah mendapat panggilan serta diperiksa di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara, sehingga mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, maka sudah sepatutnya kalau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV kepada Penggugat, maka Penggugat kehilangan harga diri dan menanggung rasa malu serta tidak dipercaya dalam berbisnis akibat tidak ada pemberitahuan informasi maupun tidak ada kejujuran informasi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV, maka sudah sepatutnya Penggugat menuntut kerugian immaterial, walaupun sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan Gugatan ini, kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV, maka Penggugat mengalami kerugian materiil, dengan demikian berdasarkan pada Pasal

*Halaman 6 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



1365 KUHPerdata dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka secara perhitungan Penggugat sudah selayaknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV memberikan ganti kerugian materiil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

22. Bahwa untuk menghindari agar Gugatan Penggugat ini tidak hampa (*illosoir*), maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap asset-asset milik Tergugat I, berupa Tanah yang tersebut didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43 seluas 26.576 m2, yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, dan asset-asset milik Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan juga meletakkan sita Jaminan atas benda-benda bergerak yang akan ditunjuk Penggugat nantinya terhadap asset-asset Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV yang masih dikuasainya, setelah Gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

23. Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan serta merta dan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu atau *Uitvoerbaar Bij Voorraad*, meskipun ada upaya hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV;

Bahwa Berdasarkan dalil-dalil diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Simalungun, melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primair

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV yang tidak menjelaskan fakta sebenarnya terhadap sebidang tanah yang tersebut didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43, berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 195/B/2016/PTTUN MDN tanggal 8 Desember 2016 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 182 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017 menyebutkan "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 43" kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

*Halaman 7 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



3. Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan dana penjualan sebidang tanah yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, yang sudah diambil dan digunakan sebesar Rp25.247.200.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
7. Menyatakan dalam hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat I (Uitvoerbaar Bij Voorraad);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021 Penggugat dan Tergugat IV hadir dipersidangan sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan maupun menunjuk wakilnya yang sah tanpa alasan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang yang disampaikan oleh Sabarman Saragih, S.H., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Simalungun;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis, tanggal 17 Juni 2021 Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV hadir dipersidangan sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan maupun menunjuk wakilnya yang sah tanpa alasan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang yang disampaikan oleh Sabarman Saragih, S.H., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Simalungun;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis, tanggal 1 Juli 2021 Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV

*Halaman 8 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



hadir dipersidangan sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan maupun menunjuk wakilnya yang sah tanpa alasan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang yang disampaikan oleh Sabarman Saragih, S.H., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Simalungun;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021 Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV hadir dipersidangan sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan maupun menunjuk wakilnya yang sah tanpa alasan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang yang disampaikan oleh Sabarman Saragih, S.H., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Simalungun;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis, tanggal 19 Agustus 2021 Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV hadir dipersidangan sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan maupun menunjuk wakilnya yang sah tanpa alasan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang yang disampaikan oleh Sabarman Saragih, S.H., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Simalungun;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat II dan Tergugat III tersebut, ternyata tanpa adanya alasan ataupun halangan yang sah, sedangkan panggilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah dilaksanakan secara sah dan patut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka gugatan Penggugat diperiksa tanpa kehadiran Tergugat II dan Tergugat III sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II dan Tergugat III tidak menggunakan hak-hak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Pihak Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 15 Juli 2021 diajukan Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro, beralamat di Jln. Sutomo 341-342 (d-H 303), Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Siantar Timur, Kota Pematang Siantar, Pemegang Passport Republik Indonesia dengan Nomor Passport B5154861 dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Tarmin, S.H., M.H., 2. Suriono, S.H., 3. M. Jahuri, S.H.I., M.H., Adkokat – Penasihat Hukum yang berkantor di Jln. Prof. H. M. Yamin, SH/Bukit Barisan Dalam No.8-Q Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Simalungun tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Juli 2021 No.305/SK/2021/PN Sim bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini, sebagai berikut :

- Bahwa kepentingan hukum Pemohon Intervensi dalam perkara Nomor : 63/Pdt.G/2021/PN Sim tertanggal 05 Mei 2021 adalah terkait status hak atas tanah seluas ± 26.576 M<sup>2</sup> yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon atas nama Sendi Bingei Purba Siboro (ic. Pemohon Intervensi), sebagai mana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993, dengan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2019 Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro (ic. Pemohon Intervensi) ada melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I) atas objek tanah Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993 seluas 26.576 M<sup>2</sup>, yang kemudian pada tanggal 13 Pebruari 2019 dilakukan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/2019 dihada- pan Heriani, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Simalungun (ic. Tergugat-III);
- b. Bahwa dalam proses jual beli tanah tersebut, uang panjarnya sebesar Rp.4.500.000.000.- (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) diserahkan kepada Adil Anwar Als. Atek (ic. Penggugat) ditransfer ke rekeningnya di Bank CIMB Niaga, dan pelunasannya sebesar Rp.20.727.200.000,- (*dua puluh milyar tujuh ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) juga melalui Adil Anwar Als. Atek (ic. Penggugat);
- c. Bahwa fakta tersebut jelas membuktikan, bahwa posisi Adil Anwar Als. Atek (ic. Penggugat) adalah pihak yang telah menerima seluruh pembayaran uang peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993 seluas 26.576 M<sup>2</sup> dari Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I) kepada Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro (ic. Pemohon Intervensi), sehingga adanya persoalan hukum yang timbul atas kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding juga merupakan tanggung jawab Adil Anwar Als. Atek (ic. Penggugat) kepada Pemohon Intervensi;
- d. Bahwa *inheren* dengan persoalan tanggung jawab hukum atas status tanah Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993 seluas 26.576 M<sup>2</sup> di atas, telah ada laporan Pidana di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara

*Halaman 10 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/44/II/2020/SUMUT/SPKT"II" tertanggal 10 Januari 2020;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Intervensi uraikan di atas, nyata dan jelas Pemohon Intervensi sangat berkepentingan dalam perkara ini, guna mempertahankan hak-hak nya selaku Pemohon Intervensi. Untuk itu dimohonkan kehadiran Ketua Majelis hakim perkara aquo, untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan ini dengan amar :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menerima atau mengizinkan Pemohon Intervensi yaitu : Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Sutomo 341-342 (d-H 303), Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Siantar Timur, Kota Pematang Siantar, Pemegang Passport Republik Indonesia dengan Nomor Passport B5154861, untuk masuk dalam perkara aquo selaku Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*);
3. Membebaskan biaya perkara sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak memberikan tanggapannya sedangkan Penggugat dan Tergugat I memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

## Tanggapan Penggugat;

1. Bahwa Penggugat secara tegas tetap pada Gugatan sebagaimana yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun tertanggal 21 April 2021;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat tidak keberatan terhadap permohonan dari Pemohon Intervensi tertanggal 15 Juli 2021 untuk masuk sebagai pihak didalam perkara ini, akan tetapi Penggugat menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutuskan permohonan yang dimaksud.

Bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana yang telah Penggugat jelaskan diatas, maka Penggugat menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan permohonan dari Pemohon Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara aquo;

Halaman 11 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



**Tanggapan Tergugat I;**

1. Bahwa Pemohon Intervensi secara tegas dan nyata menunjukkan kepentingan hukumnya sebagai Pihak Ketiga yang membeli tanah dari Termohon Intervensi I melalui Adil Anwar alias Atek selaku Penggugat Asal;
2. Bahwa seluruh uang pembayaran tanah sebesar Rp25.247.200.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), telah dibayarkan melalui transfer kepada Adil Anwar alias Atek sebagai Penggugat Asal dan bukan kepada Marnaek BM Situmorang selaku Pemilik Tanah In Casu Termohon Intervensi I;
3. Bahwa gugatan asal Adil Anwar alias Atek terhadap Termohon Intervensi I/Tergugat I dalam perkara aquo patut diduga tanpa dasar hukum yang jelas disertai dengan itikad buruk;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi;
- Menetapkan biaya menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 9 September 2021 Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim yang pada pokoknya mengizinkan Pihak Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini dimana Pemohon Intervensi mempunyai hubungan hukum dengan sengketa dalam perkara ini karena ada kepentingannya yang terganggu (*Tussenkomst*) dengan mendudukan Pemohon Intervensi sebagai pihak Tergugat Intervensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yudi Dharma, S.H., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Simalungun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa walaupun mediasi tidak berhasil, tetapi Majelis Hakim tetap berusaha mendamaikan pihak Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat Intervensi dengan menyarankan untuk mengupayakan perdamaian baik selama persidangan maupun di luar persidangan;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada diperbaiki Penggugat yaitu penambahan kata pada Petitum Nomor 3, agar sesuai dengan Posita yang tersebut di dalam Gugatan Penggugat, sebagai berikut :

Dahulu Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan dana penjualan sebidang tanah yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, yang sudah diambil dan digunakan sebesar Rp 25.247.200.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), sekarang diperbaiki penambahan katanya menjadi Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan dana penjualan sebidang tanah yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, yang sudah diambil dan digunakan sebesar Rp 25.247.200.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), kepada Penggugat untuk dikembalikan kepada Pembeli, sedangkan selainnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak memberikan jawabannya sedangkan Tergugat I dan Tergugat Intervensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat I;**

Pendahuluan

Hubungan Hukum Antara Tergugat I dengan Penggugat.

Bahwa pada awalnya Tergugat I tidak mengenal Penggugat sebelumnya, karena Tergugat I hanya berhubungan dengan Eri Dharma Putra (Tergugat II) dalam hal jual-beli sebidang tanah SHM Nomor 43 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 M2 terletak di Desa Sibaganding, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Kab. Simalungun-Sumatera Utara; Bahwa Tergugat I sudah menyampaikan seluruh data dan bukti kepemilikan tanah kepada Tergugat II dan proses berjalan selama lebih kurang setahun, karena SHM masih dijadikan jaminan hutang di Bank Bumi Daya sekarang Bank Mandiri di Jakarta;

Bahwa Tergugat I sebelumnya juga tidak mengenal dan/atau mengetahui siapa pembeli sebenarnya tanah milik Tergugat I dan tidak mengetahui berapa harga sebenarnya yang dijual oleh Penggugat dan Tergugat II sebagai perantara tanah aquo;

Bahwa sebelumnya Tergugat II telah mengetahui dari OLX bahwa Tergugat I akan menjual sebidang tanah serta bangunan di atasnya berdasarkan SHM

*Halaman 13 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 43 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 M2 terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun-Sumatera Utara seharga Rp350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter;

Bahwa akhirnya setelah menjelaskan tentang status tanah yang sebenarnya, dan akibat situasi ekonomi yang sangat sulit saat itu, Tergugat I dalam keadaan sakit, kondisi mengontrak rumah, anak-anak berhenti sekolah, maka Tergugat I dengan sangat terpaksa menjual tanah melalui Penggugat dan Tergugat II dengan harga Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) termasuk komisi untuk Eri Dharma Putra dan biaya-biaya lainnya ditanggung oleh pembeli;

Bahwa ternyata total uang yang diterima oleh Tergugat I dari penjualan tanah quo sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) adalah sebesar Rp 8.973.200.000, (delapan milyar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) yang dibayar secara mencicil setelah dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat dan/atau Tergugat II yang tidak sesuai dengan kesepakatan sebelumnya karena keadaan Tergugat I yang dalam keadaan terjepit dan terpaksa mengikuti keadaan tersebut dengan perincian sebagai berikut :

- Tanggal 04-01-2019 Rp 500.000.000., transfer oleh Adil Anwar alias Atek melalui Bank Cimb Niaga.
- Tanggal 04-01-2019 Rp 500.000.000., transfer oleh Eri Dharma Putra melalui Bank BCA.
- Tanggal 09-01-2019 Rp7.000.000.000., transfer oleh Eri Dharma Putra melalui Bank BCA.
- Tanggal 09-01-2019 Rp 973.200.000., transfer oleh Eri Dharma Putra melalui Bank BCA.

Bahwa total uang yang diterima oleh Tergugat I adalah Rp 8.973.200.000,- yaitu : Rp 500.000.000., melalui Adil Anwar alias Atek dan Rp 8.473.200.000 melalui Eri Dharma Putra;

Bahwa ternyata Tergugat I baru mengetahui Penggugat dan Tergugat II telah menjual tanah milik Tergugat I kepada Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro dengan harga Rp 25.227.200.000., (dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) dan Penggugat telah menerima pembayaran lunas seluruhnya melalui Rekening Penggugat pada Bank Cimb Niaga setelah mendapat panggilan sebagai Saksi dan selanjutnya menjadi Tersangka dari Penyidik Polda Sumatera Utara berdasarkan Laporan Polisi

Halaman 14 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



Nomor : STTLP/44/I/2020/SUMUT/SPKT II tertanggal 10 Januari 2021 dari Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pelapor;

Bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat I untuk mengembalikan uang hasil penjualan tanah sebesar Rp 25.227.200.000., (dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) kepada Pembeli adalah tuntutan yang tidak masuk akal dan mengada-ada karena dalam fakta yang sebenarnya justru Penggugatlah yang menerima uang pembayaran tanah dari Pembeli sebesar Rp 25.227.200.000., (dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) sebagaimana pengakuan dan bukti permohonan intervensi Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pembeli tanah; Gugatan Penggugat Diajukan Dengan Itikad Buruk

Bahwa berdasarkan bukti-bukti sah secara hukum, Penggugat hanya membayar melalui transfer kepada Tergugat sebesar Rp 500.000.000., (lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum diatas, tegas dan nyata gugatan Penggugat diajukan dengan itikad buruk untuk lari dari tanggung jawab secara hukum;

Bahwa terang dan nyata tindakan Penggugat mengajukan gugatan dilakukan dengan itikad buruk atau Vexatious Litigation atau vexatious proceeding yang artinya dalam Black's Law Dictionary (Edisi Ketujuh, Tahun 1999, Bryan Garner, diterbitkan oleh West Group. St Paul Minn) yaitu "Lawsuit instituted maliciously and without good cause" atau terjemahan bebasnya adalah "Suatu gugatan yang dilakukan penuh kecurangan dan tanpa adanya causa yang benar";

Bahwa sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi

Exeptio doli praecentis.

1. Bahwa gugatan diajukan dengan motif dan itikad buruk semata-mata hanya untuk memperoleh keuntungan materi serta lari dari tanggung jawab;
2. Bahwa terbukti Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum setelah menjadi Tersangka berdasarkan Laporan Polisi dari Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pembeli dan Penggugat telah memperoleh keuntungan materi yang tidak wajar dari penjualan tanah milik Tergugat I.

Exeptio obscuurs libels.

*Halaman 15 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum apapun untuk mengajukan gugatan;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut Tergugat I untuk mengembalikan uang pembelian tanah sebesar Rp 25.227.200.000., (dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) kepada Pembeli incasu Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pembeli/Penggugat Intervensi merupakan tuntutan yang tidak berdasarkan hukum sama sekali.

Exeptio non pecuniae numeratae.

Bahwa Tergugat I hanya menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp 8.973.200.000 (delapan milyar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) setelah dikurangi biaya-biaya pengeluaran dari total harga sebesar Rp 10.000.000.000., (sepuluh milyar rupiah) yang dibayarkan oleh Penggugat secara mencicil (padahal telah menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp Rp 25.227.200.000., (dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) sehingga tuntutan Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran tanah sebesar Rp 25.227.200.000., (dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) kepada Pembeli adalah tuntutan yang tidak masuk akal karena pada kenyataan yang sebenarnya justru Penggugatlah yang telah menerima uang pembayaran tersebut;

Berdasarkan uraian hukum diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tidak menerima gugatan penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

Dalam Kompensi

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata;
3. Bahwa Tergugat mengakui gugatan Penggugat pada angka 1 s/d 11;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 12 yang menyatakan ‘Pembeli terkejut.....dstnya”.

Bahwa Tergugat I sudah menyampaikan seluruh data dan bukti serta kebenaran asal usul tanah milik Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat II sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Pembeli terkejut merupakan dalil yang keliru serta menyesatkan;

Halaman 16 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



Bahwa terbukti secara terang dan nyata, justru Penggugatlah yang mempunyai itikad buruk dengan menutup-nutupi status tanah milik Tergugat kepada Pembeli;

5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 13 s/d 19, karena pada kenyataan yang sebenarnya Tergugat I yang menjadi korban akibat perbuatan Penggugat sehingga menjadi Tersangka dalam Laporan Polisi oleh Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pembeli;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 20, karena sebenarnya justru Penggugatlah yang bertanggung jawab sepenuhnya atas penjualan tanah kepada pembeli dan harus mempertanggungjawabkannya dimuka hukum secara pidana dan perdata;

7. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 21, karena sebenarnya Penggugat telah mendapatkan keuntungan secara tidak wajar dalam penjualan tanah milik Tergugat I;

8. Bahwa Tergugat juga menolak dalil Penggugat pada angka 22 dan 23, karena dalil tersebut sangat keliru dan menyesatkan. Bahwa Tergugat I sudah menyampaikan seluruh data, bukti serta kebenaran tanah milik Tergugat I tanpa ada yang ditutup-tutupi kepada Penggugat dan penjualan tanah dimaksud juga sudah melalui proses hukum sebagaimana yang berlaku untuk itu;

9. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat karena tidak berdasarkan hukum serta secara terang dan nyata menunjukkan itikad buruk Penggugat untuk lari dari pertanggungjawaban pidana sehingga seluruh gugatan Penggugat harus ditolak serta dikesampingkan karena keliru dan menyesatkan.

#### Dalam Rekonpensi

1. Bahwa mohon agar seluruh dalil jawaban Tergugat dalam Konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonpensi ini.

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah menjual sebidang tanah SHM Nomor 43 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 M2 terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun-Sumatera Utara melalui Penggugat dan Tergugat II sebagai perantara;

3. Bahwa sebelum menjual tanah tersebut, Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan seluruh data, bukti serta kebenaran tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat II dan telah berproses selama lebih kurang setahun lamanya;

*Halaman 17 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



4. Bahwa akibat situasi dan kondisi Penggugat Rekonvensi yang dalam keadaan sulit ekonomi dan sakit sehingga dengan sangat terpaksa menjual tanah tersebut melalui perantara Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi seharga Rp 10.000.000.000., (sepuluh milyar rupiah) dan telah sempurna dilaksanakan secara prosedur hukum (cek bersih) ditempat Tergugat IV (Kantor BPN Kab. Simalungun melalui Tergugat III (Notaris Heriani, S.H., M.Kn);
5. Bahwa uang yang diterima seutuhnya adalah sebesar Rp 8.973.200.000 (delapan milyar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) setelah dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan sebelumnya oleh Tergugat Rekonvensi walaupun dalam kesepakatan sebelumnya (komitmen) Penggugat Rekonvensi seharusnya menerima uang penjualan secara utuh sebesar Rp 10.000.000.000., (sepuluh milyar rupiah);
6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menjual tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada Pembeli tanpa menceritakan seluruh data, bukti serta kebenaran kepada pihak Pembeli sepenuhnya adalah tanggungjawab hukum Tergugat rekonvensi pribadi secara hukum baik pidana dan/ataupun perdata.

#### Tergugat Rekonvensi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

7. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi karena telah menerima uang pembayaran tanah milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 25.227.200.000., (dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) namun tidak menceritakan secara keseluruhan status tanah milik Penggugat serta tidak mau menanggung resiko adalah perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menaikkan harga tanah secara sepihak, tanpa memberitahukan latar belakang data dan bukti serta kebenaran tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada Pembeli melalui Tergugat Rekonvensi secara terang dan nyata merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Simalungun berdasarkan pertanggungjawaban sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “setiap perbuatan melanggar hukum, yang

*Halaman 18 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

10. Bahwa unsur-unsur dalam Perbuatan Melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerduta adalah;

- Adanya suatu pelanggaran hukum;
- Adanya kesalahan
- Terjadinya kerugian;
- Adanya hubungan sebab-akibat/kausalitas;

11. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang bertindak sebagai pihak yang menjual tanah kepada Pembeli serta menaikkan harga tidak wajar secara sepihak telah terbukti secara terang dan nyata merupakan pelanggaran hukum akibat kesalahan dan/atau kelalaian Tergugat Rekonvensi, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi karena telah menjadi Tersangka di Polda Sumut akibat laporan Pembeli tanah milik Penggugat Rekonvensi;

#### Kerugian Penggugat Rekonvensi

12. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana uraian diatas, baik kesalahan yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik secara materil dan immateriil.

13. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materil sebesar Rp 15.227.200.000., (lima belas milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) dari total uang pembayaran tanah yang telah ditransfer oleh Pembeli serta diterima sepenuhnya oleh Tergugat Rekonvensi;

14. Bahwa kerugian Penggugat selain kerugian materil diatas, Penggugat juga harus mengeluarkan biaya perkara/Pengacara dan ongkos-ongkos operasional lainnya dan apabila dihitung dengan uang sebanyak Rp 250.000.000;

15. Bahwa total kerugian materil yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 15.227.200.000 + Rp 250.000.000 = Rp 15.477.200.000., (lima belas milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

16. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immateriil karena menderita sakit, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan

*Halaman 19 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi namun demi memberi kepastian hukum berkenan dengan diajukannya gugatan ini, kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dengan bentuk uang adalah sebesar Rp 100.000.000.000., (seratus milyar rupiah).

17. Bahwa total kerugian materiil dan immateriil Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 115.477.200.000., (seratus lima belas milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

#### Permohonan Sita Jaminan

18. Bahwa ada sangka yang beralasan Tergugat Rekonvensi nantinya tidak beritikad baik untuk mematuhi putusan pengadilan kepada Penggugat Rekonvensi, maka sudah patut dan layak apabila Pengadilan Negeri Simalungun melakukan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi yang akan ditunjuk kemudian dikemudian hari;

#### Uitvoerbaar Bij Voorraad

19. Bahwa gugatan ini berdasarkan alat-alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

#### Dwangsom

20. Bahwa untuk memastikan Tergugat Rekonvensi mematuhi putusan ini perlu ditetapkan uang paksa sebesar Rp 10.000.000., (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan ini sejak putusan dibacakan.

#### Petitum

##### Dalam Konvensi

##### Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

##### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

##### Dalam Rekonvensi

##### Dalam Pokok Perkara

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 20 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim

#### 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)



3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar :

Materiil sebesar Rp 15.477.200.000,-;

Immateriil sebesar Rp 100.000.000.000,-,

Total Kerugian RP 115.477.200.000,-,

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian Penggugat secara tunai, langsung dan seketika sejak putusan dibacakan;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan harta benda milik Tergugat Rekonvensi yang akan ditunjukkan kemudian hari;

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad).

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000., setiap harinya, apabila lalai mematuhi putusan ini.

Atau;

Apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

#### **Jawaban Tergugat Intervensi;**

Dasar dan kepentingan hukum Tergugat Intervensi.

- Bahwa berdasarkan Pasal 279 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) menyebutkan :

*"Barangsiapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan"* .

- Bahwa kualifikasi Tergugat Intervensi berdasarkan ketentuan RV di atas kategorinya adalah *Tussenkomst* dikarenakan keikutsertaan Tergugat Intervensi didasarkan atas prakarsa dan atau inisiatif sendiri terkait kepentingan status kepemilikannya atas objek perkara berupa tanah seluas  $\pm 26.576 \text{ M}^2$  (*dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993, selanjutnya dalam perkara ini disebut SHM 43/Sibaganding;

- Bahwa status Tergugat Intervensi demikian telah diterima dalam perkara ini berdasarkan Putusan Sela Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun tertanggal 09 September 2021 Jo. Permohonan Menjadi Pihak Intervensi *Tussenkomst* tertanggal 15 Juli 2021;

*Halaman 21 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



- Bahwa oleh karena hal demikian, maka dalam perkara ini Tergugat Intervensi berhak menggunakan dan atau memanfaatkan haknya selaku Tergugat Intervensi sesuai ketentuan hukum acara keperdataan yang berlaku;

Dalam Pokok Perkara.

Dalam Kompensi.

- Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, baik dalil Posita maupun Petitumnya, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas di bawah ini ;
- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada lembar ke 2 angka 1 s/d 5 bersambung ke lembar ke 3 angka 6 s/d 12 yang pada pokoknya eksistensi hukum versi Penggugat tentang status hubungan dirinya atas peralihan tanah SHM 43/Sibaganding kepada Tergugat Intervensi. Halmana atas informasi tanah SHM 43/Sibaganding dari Tergugat-II, Penggugat mempertemukan Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) pemilik tanah dengan pembelinya (ic. Tergugat Intervensi) sebagaimana fakta hukum Akta Jual Beli No. 21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Tergugat-III), notabene hanya sebatas perantara status Penggugat. Sementara itu juga, proses peralihan hak atas tanah demikian dilakukan sesuai ketentuan tercermin adanya Roya Nomor ROJTH/R/0677/2018 atas suatu hak tanggungan di Bank Bumi Daya serta cek bersih oleh Tergugat-IV dan juga Tergugat-III selaku Notaris/PPAT atas SHM 43/Sibaganding, sehingga merupakan tanggung jawab Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV bukan Penggugat atas batalnya SHM 43/Sibaganding setelah peralihannya kepada pembeli (ic. Tergugat Intervensi) berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap...dstnya, adalah merupakan dalil yang keliru (Rechtsdwaling) dan tidak berdasar atas hukum, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

  - a. Bahwa benar mulanya hubungan Tergugat Intervensi atas tanah SHM 43/Sibaganding dikarenakan pada sekitar September 2018 Penggugat menawarkan penjualan tanah tersebut kepada Tergugat Intervensi, dan sesuai bukti haknya tanah SHM 43/ Sibaganding saat itu terdaftar atas nama Paingot Nadapdap;
  - b. Bahwa terkait faktanya demikian, maka benar ada Roya yang dilakukan untuk menebus status hak tanggungan SHM 43/Sibaganding atas nama Paingot Nadapdap, dan setelah di Roya tanah SHM

*Halaman 22 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



43/Sibaganding dibalik nama atau dialihkan kepemilikannya kepada Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I) dalam perkara ini;

c. Bahwa benar, Tergugat Intervensi adalah pembeli tanah SHM 43/Sibaganding sebagaimana fakta hukum Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Tergugat-III, dan dalam Akta Jual Beli tersebut pihak penjualnya Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I) bukan Paingot Nadapdap;

d. Bahwa benar, segala sesuatu terkait proses hukum peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding di atas melibatkan dan atau dilakukan oleh Tergugat-IV atas kewenangannya selaku pejabat/lembaga administratif pendaftaran tanah serta Tergugat-III selaku pejabat pembuat akta secara kenotariatan;

e. Bahwa akan tetapi, adanya rangkaian peristiwa hukum berupa penawaran, Roya, balik nama hingga realisasi jual beli tanah SHM 43/Sibaganding dilakukan dihadapan dan atau penilaian Tergugat-III dan Tergugat-IV sesuai kewenangannya demikian ternyata hanya akal-akalan sebagai kamufase prosedural yang sengaja diciptakan Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II menutupi fakta hukum batalnya titel hak tanah SHM 43/ Sibaganding untuk mengelabui Tergugat Intervensi pembelinya;

f. Bahwa fakta hukum batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding tersebut jelas terkait adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap baik secara keperdataan mau- pun ketatausahaan notabene saat itu kepemilikan tanah SHM 43/Sibaganding masih atas nama Wesly Situmorang dan kemudian Paingot Nadapdap, sehingga tidak sah lagi untuk diperjualbelikan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 4 September 1993 Nomor : 5/Pdt/G/1993/PN-Sim Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 Juli 1997 No.186/PDT/1997/PT-MDN Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 14 Desember 2000 No.2478 K/Pdt/1999, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tertanggal 23 Agustus 2016 Nomor : 36/G/2016/PTUN-MDN Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 8 Desember 2016 Nomor 195/B/2016/PTTUN-MDN, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 19 Juni 2017 Nomor : 182 K/TUN/2017;

g. Bahwa oleh karena modus pengelabuan yang dilakukan Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II di atas, maka Tergugat

*Halaman 23 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Intervensi tidak mengetahui status batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding, dan baru mengetahui setelah kepemilikan objek tanah SHM 43/Sibaganding terdaftar atas nama Tergugat Intervensi, atau sejak adanya pemberitahuan tertulis dari Tergugat-IV (ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun) sebagaimana tersebut suratnya Nomor : HP.02.03/362-12.08/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020 Jo. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4/Pbt/KEM-ATR/BPN/III/2019 tanggal 21 Maret 2019;

**h.** Bahwa oleh karenanya, jelas dan nyata bukan selaku perantara/penghubung kapasitas Penggugat atas penjualan tanah SHM 43/Sibaganding, melainkan justru pelaku utama dari rekayasa dan pengkondisian prosedural hukum yang dijalankannya bersama Tergugat-I dan Tergugat-II untuk mengelabui Tergugat Intervensi berdasarkan faktualita hukumnya sebagai berikut :

- 1.** Bahwa Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II sudah mengetahui fakta hukum batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap secara keperdataan dan ketatausahaan Negara di atas, karena status Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) adalah anak kandung Wesly Situmorang pemegang hak SHM 43/Sibaganding sebelum Paingot Nadapdap yang dibatalkan hak kepemilikannya atas tanah SHM 43/Sibaganding aquo;
- 2.** Bahwa sedangkan Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) sendiri terdaftar selaku pemilik terakhir tanah SHM 43/Sibaganding sebelum beralih kepada Tergugat Intervensi;
- 3.** Bahwa Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II juga mengerti dan memahami akan menimbulkan permasalahan segala perbuatan hukum atas tanah SHM 43/Sibaganding yang titel haknya telah batal tersebut;
- 4.** Bahwa akan tetapi, pada September 2018 tanah SHM 43/Sibaganding tetap ditawarkan kepada Tergugat Intervensi melalui Penggugat, notabene berdasarkan bukti alas haknya saat itu tanah SHM 43/Sibaganding terdaftar atas nama Paingot Nadapdap;

*Halaman 24 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



5. Bahwa Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II sengaja memanfaatkan status tanah SHM 43/Sibaganding yang saat itu masih dibebani Hak Tanggungan di Bank Bumi Daya Persero, dan diperlukan adanya penebusan (Roya), sehingga seolah-olah masih berlaku titel hak tanah SHM 43/Sibaganding aquo;

6. Bahwa Padahal, penebusan (Roya) tanah SHM 43/Sibaganding hanya terkait kepentingan penyelesaian hutang Pangot Nadapdap di bank Bumi Daya Persero semata, dalam arti kata tidak sebagai bukti berlaku atau tidaknya SHM 43/Sibaganding, karena batalnya suatu surat hak atas tanah yang diagunkan di bank tidak menghapus dan atau menggugurkan kewajiban pembayaran hutang yang dijamin- nya (Vide Pasal 18 ayat (4) UU No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan);

7. Bahwa inheren dengan siasatnya di atas serta agar jejak faktual batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding semakin samar dan atau tidak diketahui Tergugat Intervensi, maka Penggugat, Tergugat-I, dan Tergugat-II melakukan balik nama kepemili- kan tanah SHM 43/Sibaganding dari Pangot Nadapdap ke atas nama Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I). Padahal, tanah SHM 43/Sibaganding bisa langsung dialihkan kepada Tergugat Intervensi setelah Roya tanpa didahului suatu balik nama;

8. Bahwa dalam prosesnya, balik nama tersebut dilakukan atas upaya-upaya pengkondisian prosedural melibatkan Tergugat-III dan Tergugat-IV, sehingga cek bersih dalam proses peralihan tanah kepada Tergugat Intervensi tidak dilakukan oleh Tergugat-IV sesuai asas-asas hukum pemerintahan yang baik;

9. Bahwa faktualita hukum di atas, jelas dan nyata sebagai bukti bahwa peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding secara jual beli kepada Tergugat Intervensi berdasar kan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 sengaja direncanakan dengan suatu rekayasa dan tindakan pengkondisian untuk mengelabui Tergugat Intervensi dan atau mengabaikan adanya suatu sebab yang halal (*legal causa*)

*Halaman 25 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



sebagaimana disyaratkan dalam angka 4 Pasal 1320 KUH Perdata;

**10.** Bahwa inheren dengan persoalan tanggung jawab hukum atas masalah peralihan hak tanah SHM 43/Sibaganding di atas, maka telah ada laporan Pidana di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara sebagaimana tersebut Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/44/I/2020/SUMUT/SPKT"II" tertanggal 10 Januari 2020;

**11.** Bahwa adapun Tergugat Intervensi, maka atas peralihan hak tanah SHM 43/Sibaganding secara jual beli tersebut telah membayar sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :

1. Uang Panjar sebesar Rp.4.500.000.000,- (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) diserahkan Tergugat Intervensi kepada Penggugat (ic. Adil Anwar alias Atek).

2. Uang Pelunasan sebesar Rp.20.747.200.000,- (*dua puluh milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) juga diserahkan Tergugat Intervensi kepada Penggugat (ic. Adil Anwar alias Atek).

**12.** Bahwa uang sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) di atas telah dinikmati oleh Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II sesuai porsi pembagiannya diantara mereka;

- Bahwa adapun terhadap dalil gugatan Penggugat pada lembar ke 4 angka 13 s/d angka 19 yang pada pokoknya mengkualifisir Tergugat-I s/d Tergugat-IV telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karenanya patut dihukum membayar suatu ganti kerugian kepada Penggugat atas batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding, dikarenakan menyembunyikan masalah hukum tanah tersebut saat peralihan haknya kepada pembeli, sehingga telah mencemarkan nama baik serta Penggugat tidak dipercaya lagi oleh Tergugat Intervensi selaku rekan bisnis, terlebih Penggugat telah dimintai keterangannya sebagai saksi oleh

*Halaman 26 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



penyidik kepolisian RI Sumatera Utara atas suatu Laporan Pidana dari pihak pembeli...dst nya, merupakan dalil yang keliru (Rechtsdwaling) dan suatu pemutarbalikan fakta yang menyesatkan (Fallacy) serta tidak berdasar atas hukum, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa kualifikasi Penggugat bukanlah perantara dalam peralihan hak tanah SHM 43/ Sibaganding dari Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) kepada Tergugat Intervensi, karena fakta sebenarnya inisiatif penjualan tanah SHM 43/Sibagindang kepada Tergugat Intervensi adalah dari Penggugat sendiri yang sudah mengenal Tergugat Intervensi, dan saat itu Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II telah mengetahui status batalnya tanah SHM 43/Sibaganding sebagaimana uraian faktualita hukum di atas;
- b. Bahwa perbuatan Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II di atas dengan sendirinya telah merugikan Tergugat Intervensi, karena fakta hukum status batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibagindang menimbulkan ketidakpastian hak kepemilikan Tergugat Intervensi sesuai maksud pembeliannya, notabene berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Tergugat-III telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*);
- c. Bahwa karenanya, beralasan hukum Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya notabene telah merugikan Tergugat Intervensi dalam perkara ini. Halmana secara pidana status hukum Penggugat dan Tergugat-I telah ditetapkan tersangka atas laporan Pidana di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Nomor : STTLP/44/I/2020/ SUMUT/SPKT"II" tertanggal 10 Januari 2020, Jo. Putusan Praperadilan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 24/Pid.Pra/2021/PN Mdn tanggal 22 Juni 2021;
- d. Bahwa oleh karena itu, suatu pengalihan serta manuver hukum belaka tuduhan Penggugat dalam gugatannya perkara ini mengkualifisir Tergugat-I s/d Tergugat-IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan dan atau mencemarkan nama baiknya dihadapan Tergugat Intevensi, sementara telah jelas dan nyata kerugian Tergugat Intervensi akibat peralihan hak atas tanah SHM

*Halaman 27 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



43/Sibaganding karena rekayasa dan pengkondisian Penggugat sendiri bersama Tergugat-I dan juga Tergugat-II;

- Bahwa berdasar faktualita hukum di atas, maka keliru dan atau tidak relevan lagi secara hukum dalil Posita gugatan Penggugat pada lembar ke 5 angka 20 dan 21 serta angka 4 dan 5 Petitum gugatannya mengenai tuntutan ganti kerugian immateril dan materil, masing-masing sebesar Rp.50.000.000.000.- dan Rp.1.000.000.000.-, dikarenakan kualifikasi hukum Penggugat dalam perkara ini berdasarkan faktualita hukum di atas, nyata dan jelas adalah pelaku perbuatan melawan hukum notabene telah merugikan Tergugat Intervensi atas jual beli tanah SHM 43/Sibaganding karena suatu rekayasa dan pengkondisian prosedural oleh Penggugat sendiri bersama Tergugat-I dan Tergugat-II aquo;
- Bahwa demikian juga, terhadap dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat yang memohon supaya Pengadilan Negeri Simalungun meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap asset-asset milik Tergugat-I, berupa tanah SHM 43/Sibaginding serta asset-asset milik Tergugat-II s/d Tergugat-IV, maka permohonan Sita Penggugat tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 261 R.Bg/227 H.I.R. Terlebih tidak logis secara akal (*Absurd*) dalil gugatan Penggugat justru menuntut penetapan sita atas tanah SHM 43/ Sibaganding yang statusnya bukan dan atau tidak lagi milik Tergugat-I aquo;
- Bahwa oleh karena faktualita di atas, maka terhadap dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voerraad*), hal tersebut harus ditolak oleh Majelis Hakim, sebab gugatan Penggugat di dalam perkara ini tidak didukung oleh bukti-bukti yang autentik sebagaimana dikehendaki oleh ketentuan Pasal 191 R.Bg/180 HIR;

Berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil hukum yang telah Tergugat Intervensi kemukakan di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat Intervensi memohon kehadiran Majelis Hakim Yang Terhormat dalam memeriksa, mengadili, serta memutus- kan perkara ini kiranya berkenan :  
"Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya".

Dalam Rekonpensi.

Segala sesuatu yang telah Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr kemukakan pada bagian Konpensi di atas, secara mutatis mutandis agar

*Halaman 28 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



tidak diulangi lagi, mohon di anggap telah diulang dan dimasukkan kembali kedalam bagian Rekonpensi sebagai berikut di bawah ini :

- Bahwa sebagaimana telah ditegaskan di dalam pokok perkara di atas, Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr telah meyerahkan kepada Penggugat dk/Tergugat dr uang sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) untuk pembayaran tanah SHM 43/Sibaganding milik Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019;
- Bahwa akan tetapi, Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr tidak dapat menikmati manfaat kepemilikan tanah SHM 43/Sibaganding tersebut sejak pembeliannya hingga saat ini, dikarenakan sebelum jual belinya di atas status titel hak tanah SHM 43/Sibaganding sudah batal berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Jo. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Nomor : HP.02.03/362-12.08/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020 Jo. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Tuang/Kepala Badan Per- tanahan Nasional Nomor : 4/Pbt/KEM-ATR/BPN/III/2019 tanggal 21 Maret 2019;
- Bahwa status hukum batalnya tanah SHM 43/Sibaganding tersebut sengaja disembunyikan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II dengan suatu rekayasa dan tindakan pengkondisian untuk mengelabui Tergugat Intervensi, sehingga otomatis (*Automaticly*) Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr telah dirugikan selaku pembeli beritikad baik atas peralihan tanah SHM 43/Sibaganding tersebut;
- Bahwa fakta hukum peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 demikian jelas dan nyata telah mengabaikan kausa halal sebagaimana ketentuan angka 4 Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga menjadi batal demi hukum peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding dari Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr di atas;
- Bahwa oleh karena perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut, telah menyebabkan kerugian bagi diri Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr, maka secara yuridis kualifikasinya Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan :

*Halaman 29 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



*"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

- Bahwa oleh karena kualifikasi perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II demikian, maka patut dan beralasan hukum oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk mengembalikan secara utuh dan tunai kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr uang pembelian tanah SHM 43/Sibaganding sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*), serta dihukum untuk membayar denda bunga sebesar 12 % pertahun, terhitung sejak Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr membeli tanah objek terperkara;

- Bahwa selain itu juga patut dan beralasan hukum, Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng dihukum mengganti akumulasi kerugian moril dan materil yang dialami Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr akibat perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II sebagaimana faktualita hukum di atas notabene telah menyebabkan hilangnya kesempatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr menikmati kemanfaatan tanah SHM 43/Sibaganding aquo, sesuai estimasi nilai kemanfaatan yang seharusnya diperoleh Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr atas tanah tersebut sebesar Rp.50.000.000.0000,- (*Lima puluh milyar rupiah*);

- Bahwa oleh karena Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*) kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr, maka sudah sepatutnya Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) perhari apabila Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;

- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr tidak nihil, maka Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Simalungun atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Penggugat dk/Tergugat dr,

*Halaman 30 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Tergugat-I dan Tergugat-II, yang perinciannya akan diajukan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr melalui permohonan tersendiri;

- Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr didukung dengan alat bukti yang autentik sebagaimana ditentukan dalam *Pasal 191 R.Bg/180 H.I.R.*, maka sudah sewajarnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta meskipun ada perlawanan, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat beralasan hukum apabila ongkos/ biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya dibebankan kepada Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II serta menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil hukum yang telah Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr kemukakan pada bagian Rekonpensi di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan mengambil putusan hukum, sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konpensi :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr adalah Pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.21/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Heriani, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Simalungun (ic. Tergugat-III) atas objek tanah seluas  $\pm 26.576 M^2$  (*dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi*), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993;



4. Menyatakan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) kepada Tergugat Intervensi dk/Peng- gugat Intervensi dr;
5. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk mengembalikan secara utuh dan tunai kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr uang pembelian tanah SHM 43/Sibaganding sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*), serta dihukum untuk membayar denda bunga sebesar 12 % pertahun, terhitung sejak Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr membeli tanah objek perkara;
6. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng mengganti akumulasi kerugian moril dan materil yang dialami Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr atas hilangnya kesempatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr menikmati kemanfaatan tanah SHM 43/Sibaganding aquo, yakni sebesar Rp.50.000.000.0000,- (*lima puluh milyar rupiah*);
7. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) perhari apabila Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

Subsidair :

- Apabila Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun berpendapat lain, mohon di putus dengan putusan yang seadil-adilnya (*Exaequo Et Bono*);



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

Menimbang, bahwa akhirnya pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Konvensi

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II, Tergugat III tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan Tergugat IV yang tidak pernah lagi hadir setelah acara persidangan pembacaan Putusan Sela pada tanggal 9 September 2021, maka menurut hemat Majelis Hakim ketidakhadiran Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut telah melepaskan hak-haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahan atas gugatan Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengakui semua dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat dimana pendapat Majelis Hakim tersebut di atas didukung pula oleh pendapat M. Yahya Harahap, SH., "Keingkaran Tergugat menghindari persidangan, dianggap sebagai fakta yang membuktikan Tergugat mengakui kebenaran dalil Penggugat" (*vide M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Hal.503*), sedangkan Tergugat I bersamaan dengan jawabannya mengajukan eksepsi yaitu :

1. Exeptio doli praecentis yaitu gugatan diajukan dengan motif dan itikad buruk semata-mata hanya untuk memperoleh keuntungan materi serta lari dari tanggung jawab, dan terbukti Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum setelah menjadi Tersangka berdasarkan Laporan Polisi dari Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pembeli dan Penggugat telah memperoleh keuntungan materi yang tidak wajar dari penjualan tanah milik Tergugat I;
2. Exeptio obscuurs libels yaitu Penggugat tidak memiliki dasar hukum apapun untuk mengajukan gugatan, dan Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut Tergugat I untuk mengembalikan uang pembelian tanah sebesar Rp25.227.200.000,- (*dua puluh lima milyar*)

Halaman 33 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



*dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) kepada Pembeli incasu Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pembeli/Penggugat Intervensi merupakan tuntutan yang tidak berdasarkan hukum sama sekali;

3. Exeptio non pecuniae numeratae yaitu Tergugat I hanya menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp8.973.200.000,- (*delapan milyar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah*) setelah dikurangi biaya-biaya pengeluaran dari total harga sebesar Rp10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) yang dibayarkan oleh Penggugat secara mencicil (padahal telah menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp 25.227.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) sehingga tuntutan Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran tanah sebesar Rp25.227.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) kepada Pembeli adalah tuntutan yang tidak masuk akal karena pada kenyataan yang sebenarnya justru Penggugatlah yang telah menerima uang pembayaran tersebut;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi dari Tergugat I tersebut, sebagaimana dalam repliknya pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya, begitu pula dengan Tergugat I yang menanggapi replik dari Penggugat sebagaimana dalam dupliknya pada pokoknya Tergugat I menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim pada hakikatnya suatu eksepsi adalah sangkalan/tangkisan di luar materi pokok perkara yang berisi batalnya suatu tuntutan dalam gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, meneliti dan mencermati eksepsi Tergugat I pada angka 1, sebagian dari angka 2 yaitu mengenai Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut Tergugat I untuk mengembalikan uang pembelian tanah sebesar Rp25.227.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) kepada Pembeli incasu Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro sebagai Pembeli/Penggugat Intervensi merupakan tuntutan yang tidak berdasarkan hukum sama sekali dan angka 3 sebagaimana tersebut di atas menurut hemat Majelis Hakim sudah memasuki bagian dalam pokok perkara, maka selengkapnya akan dipertimbangkan dan diputus berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, sedangkan eksepsi pada angka 2

*Halaman 34 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



mengenai *Exemptio obscuurs libels* yaitu Penggugat tidak memiliki dasar hukum apapun untuk mengajukan gugatan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang, atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa dalam *Pasal 8 RV* mengharuskan persyaratan isi gugatan pada pokoknya memuat :

1. Identitas Para Pihak, meliputi nama, tempat tinggal dan pekerjaan. Dalam praktek sering juga dicantumkan agama, umur, status (kawin atau belum kawin, janda atau duda);
2. Posita atau fundamentum petendi yaitu dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan;
3. Petitum (tuntutan). Dalam praktek tuntutan atau petitum terdiri atas dua bagian yaitu tuntutan primer dan tuntutan subsider;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 547 K/Sep/1971 tanggal 15 Maret 1971, yang menyebutkan "Suatu gugatan dianggap lengkap apabila memenuhi syarat fundamentum petendi, yaitu gugatan harus memuat dasar hukum dan dasar fakta, yang dimaksud dari dasar hukum dimana Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa. Sedangkan dasar fakta memuat mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat selain itu adanya penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, meneliti dan mencermati gugatan Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim gugatan Penggugat telah memuat identitas para pihak, Posita atau fundamentum petendi yaitu dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan, Petitum, dasar hukum dan dasar fakta, dimana Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa, dimana yang dipermasalahkan Penggugat dalam



gugatannya yaitu mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 366 K/Sip/1973 Tanggal 16 Desember 1973, maka *"Penggugat adalah berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya"*. Demikian pula di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3909 K/Pdt/1994 Tanggal 11 April 1997, *"Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara"*. Dengan demikian mengenai siapa yang akan dijadikan sebagai Tergugat dalam suatu perkara gugatan adalah wewenang penuh dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung tersebut, menurut hemat Majelis Hakim untuk menarik seseorang sebagai Tergugat di dalam gugatannya merupakan kebebasan dari Penggugat sehingga prinsip siapa Tergugat adalah orang yang dipandang telah merugikan Penggugat oleh karena itu prinsip siapa yang digugat ditentukan oleh Penggugat, maka eksepsi Tergugat I pada angka 2 mengenai Penggugat tidak memiliki dasar hukum apapun untuk mengajukan gugatan menurut hemat Majelis Hakim sudah pula memasuki bagian dalam pokok perkara, maka selengkapannya akan dipertimbangkan dan diputus berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I pada hakikatnya bukanlah suatu eksepsi yang merupakan sangkalan/tangkisan di luar materi pokok perkara yang berisi batalnya suatu tuntutan dalam gugatan, tetapi eksepsi tersebut sudah memasuki bagian dalam pokok perkara, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut di atas adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya sudah tepat dan adil haruslah ditolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV terhadap Penggugat yang tidak menjelaskan fakta sebenarnya terhadap sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara yang tersebut di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43 yang berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 195/B/2016/PTTUN MDN tanggal 8 Desember 2016

*Halaman 36 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 182 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017 menyebutkan “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 43”, dimana sebidang tanah di dalam sertipikat hak milik nomor 43 tersebut sudah terbit keatas nama pembeli Sendi Bingei Purba Siboro sehingga Sendi Bingei Purba Siboro selaku pembeli langsung mempertanyakan kepada Penggugat yang sudah dipercaya dan mempunyai hubungan bisnis menyebabkan pembeli merasa dipermainkan dan hilang kepercayaannya sama Penggugat kemudian melakukan upaya hukum pidana dengan membuat laporan pengaduan di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara, dan masih proses penyidikan;

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

- Bahwa sekitar awal bulan di tahun 2018 Tergugat II ada menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah milik Tergugat I, yang sudah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 43 berdasarkan surat ukur nomor 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, dan harga permeternya adalah sebesar Rp1.100.000,00 (*satu juta seratus ribu rupiah*), serta Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk dicarikan pembeli terhadap tanah tersebut;
- Bahwa setelah mendapatkan tawaran atas tanah tersebut dari Tergugat II, kemudian Penggugat pergi melihat lokasi tanah yang ditawarkan oleh Tergugat II, dan setelah melihat lokasi tersebut maka Penggugat menawarkan kembali tanah yang dimaksud diatas kepada pembeli yang bernama Edwin Bingei Purba Siboro dengan harga permeternya sebesar Rp1.100.000,00 (*satu juta seratus ribu rupiah*);
- Bahwa kemudian pembeli mengajak Penggugat dan Tergugat II untuk melihat lokasi tanah yang ditawarkan kepadanya, setelah melihat lokasi tanah yang mau dijual maka pembeli menawarkan yaitu Rp950.000,00 (*sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) permeternya kepada Penggugat maupun Tergugat II serta Tergugat I dan harga tersebut disetujui, sehingga harga keseluruhan atas sebidang tanah milik Tergugat I adalah sebesar Rp25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*);
- Bahwa Penggugat yang mendapat informasi tanah mau dijual dari Tergugat II, lalu Penggugat mempertemukan antara Tergugat I dengan pembeli (Edwin Bungei Purba Siboro) kemudian Tergugat I dan pembeli

*Halaman 37 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### 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)



sepakat maupun setuju tentang harga, lokasi dan cara pembayarannya, sehingga Penggugat sebagai perantara yang mempertemukan antara penjual dengan pembeli;

- Bahwa dikarenakan Tergugat I dengan pembeli sudah setuju dan sepakat tentang lokasi tanah serta harganya, kemudian dilakukan persiapan peralihan hak melalui jual beli, dan salah satu syarat jual beli yang diminta oleh pembeli adalah dengan cara menunjukkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43;

- Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 43 masih sebagai jaminan hutang di Bank yaitu dahulu Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri, maka harus dilakukan pelunasan hutang agar bisa menunjukkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43 kepada pembeli (Edwin Bungei Purba Siboro);

- Bahwa berikutnya setelah melakukan pelunasan hutang Tergugat I di Bank, maka asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dikeluarkan oleh Bank Mandiri beserta Surat Pengantar Roya Nomor ROJTH/R/0677/2018, untuk roya hak tanggungan tingkat pertama oleh Tergugat IV sekaligus dilakukan cek bersih terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43;

- Bahwa sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat I dengan pembeli (Edwin Bungei Purba Siboro), salah satu syarat sahnya jual beli adalah cek bersih terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43, dan cek bersih ini sudah dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV;

- Bahwa terhadap urusan segala surat-surat tanah milik Tergugat I setelah diperiksa dan dilengkapi oleh Tergugat II dibantu dengan Tergugat III lalu Sertipikat Hak Milik nomor 43 dicek bersihkan oleh Tergugat IV selanjutnya lalu pada hari Rabu tanggal 13-02-2019 dilakukanlah jual beli antara Tergugat I dengan pembeli (Edwin Bungei Purba Siboro) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 21/2019 yang dibuat oleh Tergugat III dan sertipikat hak milik nomor 43 sudah dilakukan balik nama ke atas nama pembeli (Sendi Bingei Purba Siboro) namun Setipikat Hak Milik No 43 telah dibatalkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah menurut Penggugat kalau Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV tidak menjelaskan fakta sebenarnya kepada Penggugat terhadap sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara yang tersebut di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dimana

*Halaman 38 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 195/B/2016/PTTUN MDN tanggal 8 Desember 2016 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 182 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017 menyebutkan “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 43”, sedangkan menurut Tergugat I kalau Tergugat I sudah menyampaikan seluruh data dan bukti serta kebenaran asal usul tanah milik Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat II serta penjualan tanah dimaksud juga sudah melalui proses hukum sebagaimana yang berlaku untuk itu sehingga justru Penggugatlah yang mempunyai itikad buruk dengan menutup-nutupi status tanah milik Tergugat I kepada pembeli oleh karena itu Penggugatlah yang bertanggung jawab sepenuhnya atas penjualan tanah kepada pembeli (Edwin Bingei Purba Siboro);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu :

1. Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehubungan dengan jual beli sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara yang tersebut di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43 ?;
2. Apakah Tergugat I untuk mengembalikan dana penjualan sebidang tanah yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, yang sudah diambil dan digunakan sebesar Rp 25.247.200.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), kepada Penggugat untuk dikembalikan kepada pembeli dapat dikabulkan ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 berupa fotokopi telah dibubuhi materai secukupnya, setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 tersebut berupa fotokopi dari fotokopi, dan dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan Saksi-saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 11 tanggal 09 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III (ic. Heriani, SH. M. Kn) Notaris di Simalungun, antara Tergugat I dalam konpensi (ic. Marnaek

*Halaman 39 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BM Situmorang) dengan Edwin Bingei Purba Siboro selaku kuasa dari Tergugat Intervensi dalam konpensasi (ic. Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro), P-2 tentang Akta Jual Beli Nomor 21 tanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III (ic. Heriani, SH. M. Kn) Notaris di Simalungun, antara Tergugat I dalam konpensasi (ic. Marnaek BM Situmorang) dengan Edwin Bingei Purba Siboro selaku kuasa dari Tergugat Intervensi dalam konpensasi (ic. Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro), P-3 tentang Sertipikat Hak Milik (Tanda Bukti Hak) Nomor 43 atas nama Tergugat Intervensi dalam konpensasi (ic. Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro) terhadap sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara, P-4 tentang Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*) tertanggal 09 Januari 2019 yang ditanda tangani oleh Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat I dalam konpensasi) beserta isterinya yaitu Yunita Irmala Lumban Tobing, P-5 tentang Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp11.247.200.000,00 (*sebelas milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) tertanggal 09 Januari 2019 yang ditanda tangani oleh Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat I dalam konpensasi) beserta isterinya yaitu Yunita Irmala Lumban Tobing, P-6 tentang Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 195/B/2016/ PT.TUN-MDN tanggal 8 Desember 2016 dan P-7 tentang Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 182 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.1-1 sampai dengan T.1-8 berupa fotokopi telah dibubuhi materai secukupnya, setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti T.1-1, T.1-2, T.1-3, T.1-4, T.1-5, T.1-6, T.1-7, T.1-8 tersebut berupa fotokopi dari fotokopi, dan dalam perkara ini Tergugat I tidak mengajukan Saksi-saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-1 tentang Sertifikat Hak Milik No.43, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Sumatera Utara, T.1-2 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Pembebanan dan Pencatatan lainnya, T.1-3 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Pembebanan dan Pencatatan lainnya, T.1-4 tentang Setoran Pajak 19 Desember 2018, T.1-5 tentang Bukti setoran/transfer uang tanggal 04-01-2019 Rp500.000.000,00 oleh Adil Anwar alias Atek (Penggugat) melalui Bank Cimb Niaga kepada Tergugat

*Halaman 40 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, T.1-6 tentang Bukti setoran/transfer uang tanggal 04-01-2019 Rp500.000.000,00 oleh Eri Dharma Putra (Tergugat II) melalui Bank BCA kepada Tergugat I, T.1-7 tentang Bukti setoran/transfer uang tanggal 09-01-2019 Rp973.200.000,00 oleh Eri Dharma Putra (Tergugat II) melalui Bank BCA kepada Tergugat I dan T.1-8 tentang Bukti setoran/transfer uang tanggal 09-01-2019 Rp7.000.000.000,00 oleh Eri Dharma Putra (Tergugat II) melalui Bank BCA kepada Tergugat I sebagai pelunasan harga tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti T Intervensi-1 sampai dengan T Intervensi-24 berupa fotokopi telah dibubuhi materai secukupnya, setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti T Intervensi-1, T Intervensi-3, T Intervensi-4, T Intervensi-5, T Intervensi-6, T Intervensi-7, T Intervensi-8, T Intervensi-9, T Intervensi-10, T Intervensi-12, T Intervensi-13, T Intervensi-20, T Intervensi-21, T Intervensi-22, T Intervensi 24 telah bersesuaian dengan aslinya sehingga telah memenuhi syarat-syarat formil yang dapat dijadikan sebagai alat bukti sedangkan bukti T Intervensi-2, T Intervensi-11, T Intervensi-14, T Intervensi-15, T Intervensi-16, T Intervensi-17, T Intervensi-18, T Intervensi-19, T Intervensi-23 berupa fotokopi dari fotokopi, serta Saksi-saksi yaitu 1. Siu Huong yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, 2. Danil yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi yaitu alat bukti surat T Intervensi-1 tentang Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Desa/Kelurahan Sibaganding, seluas  $\pm$  26.576 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama Sendi Bingei Purba Siboro (ic. Tergugat Intervensi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, T Intervensi-2 tentang Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.11 tertanggal 09 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Heriani, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Simalungun, T Intervensi-3 tentang Akta Jual Beli No.21/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019, yang dibuat dihadapan Heriani, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Simalungun, T Intervensi-4 tentang Kwitansi tertanggal 10 Oktober 2018 sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*), T Intervensi-5 tentang Kwitansi tertanggal 01 November 2018 sebesar Rp700.000.000,00 (*tujuh ratus juta rupiah*), T Intervensi-6 tentang Kwitansi tertanggal 05 Januari 2019 sebesar Rp3.300.000.000,00 (*tiga milyar tiga ratus juta rupiah*), T Intervensi-7 tentang Tanda Terima tertanggal Januari 2019, T Intervensi-8 tentang Kwitansi

*Halaman 41 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 09 Januari 2019 sebesar Rp11.247.200.000,00 (*sebelas milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*), T Intervensi-9 tentang Kwitansi tertanggal 09 Januari 2019 sebesar Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*), T Intervensi-10 tentang Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Nomor : HP.02.03/362-12.08/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020 Prihal Pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding yang ditujukan kepada Sendi Bingei Purba Siboru dan Edwin Bingei Purba Siboru (ic.Tergugat Intervensi), T Intervensi-11 tentang Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4/Pbt/KEM-ATR/BPN/III/2019 tertanggal 21 Maret 2019 Tentang Pembatalan Hak Milik Nomor 43/Sibaganding atas nama Paingot Nadapdap, seluas 26.576 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara karena Salah Administrasi dan Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, T Intervensi-12 tentang Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : MP.01.01/1791-12.600/X/2020 tertanggal 8 Oktober 2020, ditujukan kepada 1. Inspektur Jenderal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan 2. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Hal : Laporan Tindaklanjut Pembatalan Peralihan Hak Milik Nomor : 43/Sibaganding, dan tembusannya juga ditujukan kepada Tergugat Intervensi, T Intervensi-13 tentang Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : MP.0101/2034-12.600/XII/2020 tertanggal 01 Desember 2020, yang ditujukan kepada Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Sumatera Utara, Hal : Mohon Penjelasan Proses Penyidikan terkait Sertipikat Hak Milik Nomor : 43/Sibaganding, dan tembusannya juga ditujukan kepada Tergugat Intervensi, T Intervensi-14 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No.5/Pdt.G/1993/PN-Sim tertanggal 4 September 1993, T Intervensi-15 tentang Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No.186/PDT/1997/PT-MDN tertanggal 10 Juli 1997, T Intervensi-16 tentang Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2478 K/Pdt/1999 tertanggal 14 Desember 2000, T Intervensi-17 tentang Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 36/G/2016/PTUN-MDN tertanggal 23 Agustus 2016, T Intervensi-18 tentang Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 195/B/2016/PTTUN-

*Halaman 42 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MDN tertanggal 8 Desember 2016, T Intervensi-19 tentang Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 182 K/TUN/2017 tertanggal 19 Juni 2017, T Intervensi-20 tentang Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/ BPN.12/III/2021 tertanggal 31 Maret 2021 yang ditujukan kepada 1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun di Pematangsiantar dan 2. Sdr. Sendi Bingei Purba Siboro dan Sdr. Edwin Bingei Purba Siboro, di Pematang Siantar, Tentang Pembatalan pencatatan peralihan hak milik Nomor : 43/sibaganding atas nama Paingot Nadapdap yang telah beralih menjadi atas nama Marnaek BM Situmorang dan kemudian beralih menjadi atas nama Sendi Bingei Purba Siboro dan Edwin Bingei Purba Siboro, seluas 26.576 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara karena cacat administrasi dan cacat yuridis, T Intervensi-21 tentang Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/44/II/2020/SUMUT/SPKT"II" tertanggal 10 Januari 2020, T Intervensi-22 tentang Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/173/II/2021/Ditreskrimum tertanggal 28 Januari 2021, T Intervensi-23 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara Praperadilan Nomor : 24/Pid.Pra/2021/PN-Mdn tertanggal 22 Juni 2021, T Intervensi-24 tentang Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/1761/IX/2021/Ditreskrimum tertanggal 16 September 2021, serta *Saksi Siu Huong.* yang pada pokoknya menerangkan Saksi mengetahui kronologis tentang penawaran dan pembelian lahan tanah dengan sertipikat No.43 karena Saksi ikut membantu dalam proses pembelian tanah tersebut dimana Saksi kenal dengan Penggugat, Para Tergugat dan Tergugat Intervensi, permasalahan antara Tergugat Intervensi dengan Penggugat dan Para Tergugat sehubungan dengan pembelian sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No.43 yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun dimana yang menjual adalah Tergugat I dan yang membeli adalah Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) sedangkan Penggugat adalah sebagai perantara yang mana awalnya Tergugat II menawarkan tanah Tergugat I kepada Penggugat lalu bulan September 2018 Penggugat menawarkan tanah tersebut kepada Tergugat Intervensi dimana yang datang menawarkan tanah tersebut kepada Tergugat Intervensi yaitu Penggugat dengan Tergugat II, awalnya tanah tersebut ditawarkan permeternya Rp1.100.000,00 (*satu juta seratus ribu rupiah*) dan terjadi tawar menawar sehingga sepakat permeternya dengan harga

*Halaman 43 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp950.000,00 (*sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) dan waktu itu ada mengecek kelokasi juga ditunjukkan batas-batasnya serta tidak ada orang yang keberatan namun belum ada ditunjukkan alas hak kepemilikannya karena sertifikatnya sebagai jaminan di Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri, lalu setelah ditebus oleh Penggugat dengan menggunakan uang Tergugat Intervensi baru Saksi tahu sertifikat tersebut awalnya milik Wesli Situmorang terus dijual kepada Paingot Nadapdap setelah itu dijual kepada Marnaek BM Situmorang (Tergugat I) yaitu anak Wesli Situmorang, terhadap tanah tersebut Tergugat Intervensi telah membayarnya dengan harga Rp25.247.200.000,00 (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) dimana pembelian tanah tersebut tanggal 13 Februari 2019 dan ada dibuat akta jual beli di hadapan Notaris yaitu Tergugat III yang membuat akta jual belinya yang mana sewaktu terjadi pembelian tanah tersebut Tergugat I dihadapan Notaris mengatakan tidak ada silang sengketa atas tanah tersebut juga sebelum terjadi akta jual beli ada di cek fisik oleh BPN dan di cek bersih oleh BPN ada 2 (dua) kali, cara Penggugat menebus sertifikat No.43 tersebut dari Bank pada waktu itu setelah cocok harga lalu Penggugat meminta panjar pembelian lahan tanah tersebut kemudian Tergugat Intervensi menyerahkan panjar pembelian lahan tanah sejumlah Rp4.500.000.000,00 (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) dengan pembayaran 3 (tiga) kali bayar yang diserahkan kepada Penggugat karena Tergugat Intervensi percaya kepada Penggugat dan selama ini ada hubungan bisnis dimana setelah sertifikat tersebut ditebus dari Bank kemudian dibaliknamakan keatas nama Tergugat I (Marnaek Situmorang) setelah itu Tergugat Intervensi makin yakin kepada lahan tersebut lalu kami bersama-sama menuju Notaris untuk membuat Akta Perikatan Jual Beli, pembelian lahan tanah tersebut telah dibayarkan lunas dihadapan Notaris yang dihadiri Saksi, Tergugat I bersama istrinya, Penggugat, dan Tergugat II dimana sisanya sekira Rp20.000.000.000,00 (*dua puluh milyar rupiah*) lagi diserahkan berbentuk cek sebanyak 7 (tujuh) lembar yaitu Tergugat I mengambil cek tersebut sebanyak 1 (satu) lembar kemudian 6 (enam) lembar diambil oleh Penggugat dihadapan Tergugat I bersama Penggugat dan Tergugat II oleh Tergugat Intervensi namun Saksi tidak tahu kenapa cek yang 6 (enam) lembar tersebut Penggugat yang mengambil tetapi Saksi ada membuat 2 (dua) kwitansi penerimaan uang sejumlah pembelian lahan tersebut yaitu Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*) dan Rp11.000.000.000,00 (*sebelas milyar rupiah*) lebih untuk pengosongan lahan tersebut untuk mengganti tanaman dan bangunan rumah, sertifikat tanah tersebut sudah

*Halaman 44 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### 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)



keatas nama Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) namun tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan yang diketahui setelah terjadi pembelian dan setelah sertifikat telah balik nama yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan jauh sebelum transaksi pembelian tanah tersebut dan sudah ada pembatalan sertifikat tersebut dari pihak BPN, kemudian Tergugat Intervensi meninjau lokasi dan dilokasi bertemu dengan marga Sinaga, dimana Marga Sinaga tersebut mengatakan tanah tersebut adalah milik mereka dan sertipikat Tergugat Intervensi telah dibatalkan oleh pihak BPN lalu setelah tahu keadaan yang sebenarnya pihak Tergugat Intervensi ada menghubungi Tergugat I namun pihak Tergugat I tidak lagi bisa dihubungi selanjutnya bulan Januari 2020 Tergugat Intervensi membuat pengaduan penipuan di Polda yang diwakili oleh Saksi dimana yang jadi Tersangkanya adalah Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan sekarang masih dalam proses lalu Penggugat ada mengajukan Prapid di Medan akan tetapi Prapidnya ditolak, Tergugat Intervensi tidak pernah mentransfer uang kepada Tergugat I tetapi hanya ke Penggugat namun Saksi tidak tahu cek pelunasan tanah tersebut jatuh ketangan Penggugat sebanyak 6 (enam) lembar tetapi yang Saksi tahu Tergugat I mau menanda tangani kwitansi sejumlah pembelian tanah tersebut, isi dari cek yang diterima Tergugat I ada sekira Rp7.000.000.000,00 (*tujuh milyar rupiah*) yang Saksi ketahui karena Tergugat I meminta kita menemani ke Bank mana tahu uangnya kosong katanya, Saksi tidak tahu kalau sebelumnya tanah tersebut sudah pernah beperkara dan siapa pihak juga kapan tanah tersebut berperkara di PTTUN Medan tetapi Tergugat I tidak ada memberitahukan tanah itu sedang bersengketa, Saksi Danil yang pada pokoknya menerangkan yang Saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini yaitu tentang pelunasan pembelian lahan tanah dengan sertipikat No.43 yang sebelumnya ditawarkan Penggugat kepada Tergugat Intervensi pada awalnya bulan September 2018 dimana Saksi kenal dengan Penggugat, Para Tergugat dan Tergugat Intervensi, panjar yang diserahkan Tergugat Intervensi untuk pembelian lahan tanah tersebut sejumlah Rp4.500.000.000,00 (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) dengan pembayaran 3 (tiga) kali bayar diserahkan kepada Penggugat karena Tergugat Intervensi percaya kepada Penggugat dan selama ini ada hubungan bisnis, pembelian lahan tanah tersebut ada dibuat akta jual belinya yang dibuat Tergugat III dan yang membuat akta jual belinya dimana saat itu Notaris (Tergugat III) ada mengatakan kalau tanah itu tidak bermasalah, pembelian lahan tanah tersebut telah dibayarkan lunas oleh Tergugat Intervensi dihadapan Notaris (Tergugat III)

*Halaman 45 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



dan diserahkan dihadapan Tergugat I bersama Penggugat dan Tergugat II dimana sebelum pelunasan sisanya sekira Rp20.000.000.000,00 (*dua puluh milyar rupiah*) lagi yang diserahkan berbentuk cek sebanyak 7 (tujuh) lembar, waktu itu setelah cek tersebut diserahkan lalu Tergugat I mengambilnya sebanyak 1 (satu) lembar kemudian 6 (enam) lembar diambil oleh Penggugat dimana yang hadir pada waktu itu yaitu Saksi, Tergugat I bersama istrinya, Penggugat dan Tergugat II, Saksi tidak tahu cek yang 6 (enam) lembar tersebut Penggugat yang mengambil akan tetapi ada dibuat 2 (dua) kwitansi penerimaan uang sejumlah pembelian lahan tersebut dimana yang menyerahkannya adalah Saksi yaitu 1 (satu) kwitansi untuk pembelian tanah dan 1 (satu) kwitansi lagi untuk pengosongan lahan dan kwitansi yang diterima Tergugat I ditandatangani oleh Tergugat I dihadapan Notaris (Tergugat III) dimana isi dari cek yang diterima Tergugat I ada sekira Rp7.000.000.000,00 (*tujuh milyar rupiah*), namun Tergugat Intervensi tidak pernah mentransfer uang kepada Tergugat I, setelah dibuat menjadi 2 (dua) kwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat I kwitansi yang lain tidak ditarik, total uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat Intervensi sejumlah Rp25.247.200.000,00 (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) yaitu sekira Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*) dan sekira Rp11.000.000.000,00 (*sebelas milyar rupiah*) lebih untuk pengosongan lahan, setelah tanah tersebut dibayar lunas kemudian sertifikatnya dibalik namakan kepada Tergugat Intervensi tetapi setelah sertifikat telah balik nama atas nama Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) lalu dicek kelokasi tetapi tanah tersebut tidak bisa dikuasai karena sertifikat itu telah dibatalkan lalu bulan Januari 2020 Tergugat Intervensi membuat pengaduan penipuan di Polda dimana yang menjadi Tersangka adalah Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang sekarang masih dalam proses kemudian Penggugat ada mengajukan prapid di Medan akan tetapi prapidnya ditolak;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim menganggap perlu terlebih untuk mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat Intervensi berupa fotokopi dari fotokopi, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-3, P-4, P-5, T.1-1, T.1-2 dan T.1-3 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut adalah bukti surat yang sama diajukan oleh Tergugat Intervensi yaitu T Intervensi-1, T Intervensi 8 dan T Intervensi 9, dimana aslinya ada pada Tergugat Intervensi,



maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat P-3, P-4, P-5, T.1-1, T.1-2 dan T.1-3 telah memenuhi syarat-syarat formil yang dapat dijadikan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-1, P-6, P-7, T Intervensi-2, T Intervensi-18 dan T Intervensi-19 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut adalah bukti surat yang sama diajukan oleh Penggugat dan Tergugat Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat P-1, P-6, P-7, T Intervensi-2, T Intervensi-18 dan T Intervensi-19 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T.1-5, T.1-6, T.1-7, T.1-8 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut sejalan dengan bukti surat T Intervensi-4, T Intervensi-5, T Intervensi-6, T Intervensi-7, T Intervensi-8, T Intervensi-9, maka Majelis Hakim berpendapat bukti T.1-5, T.1-6, T.1-7, T.1-8 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T Intervensi-11 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut sejalan dengan bukti surat T Intervensi-10 dan T Intervensi-12 yang mana bukti surat T Intervensi-10 dan T Intervensi-12 berupa asli, maka Majelis Hakim berpendapat bukti T Intervensi-11 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T Intervensi-14, T Intervensi-15, T Intervensi-16 dan T Intervensi-17 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut masih sejalan dengan gugatan yang diajukan Penggugat juga berhubungan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat T Intervensi-14, T Intervensi-15, T Intervensi-16 dan T Intervensi-17 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu T.1-4 berupa fotokopi dari fotokopi yang setelah dicocokkan dipersidangan tidak ada aslinya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Secara umum, pengakuan keabsahan identiknya fotocopy dengan aslinya yaitu apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan. Selama tidak dapat ditunjukkan aslinya, fotocopy tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa, sehingga tidak sah sebagai alat bukti. Pendirian Majelis Hakim tersebut didasarkan pada *Pasal 1888 KUHPerdara jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985* dengan kaidah hukum "*Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti*", dan *Putusan Mahkamah Agung Republik*

*Halaman 47 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



*Indonesia No.7011 K/Sip/1974*, antara lain dikatakan “bahwa putusan yang didasarkan pada surat bukti fotokopy-fotokopy tidaklah sah karena surat bukti fotokopy-fotokopy tersebut dinyatakan sama dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya perbedaan-perbedaan yang penting secara substansial”, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu T.1-4 tersebut sudah tepat dan adil untuk tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi yaitu T Intervensi-21, T Intervensi-22, T Intervensi-23 dan T Intervensi-24 karena perkara tersebut masih perlu pembuktian lebih lanjut serta proses-proses hukum lainnya untuk menindaklanjutinya, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat T Intervensi-21, T Intervensi-22, T Intervensi-23 dan T Intervensi-24 sudah tepat dan adil untuk tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam perkara ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehubungan dengan jual beli sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara yang tersebut di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang itu karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyimpulkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa sebagai unsur perbuatan yang melanggar hukum, berdasarkan yurisprudensi yang berlaku, ada 4 (empat) kriteria perbuatan yang melanggar hukum, yaitu :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- b. Melanggar hak subyektif orang lain, atau
- c. Melanggar kaidah tata susila, atau

*Halaman 48 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara aquo sebagaimana gugatan Penggugat pada pokoknya tentang pembelian sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No.43 yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun (vide bukti P-3, T.1-1, T.1.2, T.1-3 dan T Intervensi-1) dimana yang menjual adalah Tergugat I dan yang membeli adalah Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) (vide bukti P-1 dan T Intervensi-2) sedangkan Penggugat adalah sebagai perantara yang mana Penggugat dan Tergugat II yang menawarkan tanah tersebut kepada Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi), kemudian setelah sepakat permeternya dengan harga Rp950.000,00 (*sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) sehingga terhadap tanah tersebut Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) telah membayarnya dengan harga Rp25.247.200.000,00 (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) yaitu pada tanggal 09 Januari 2019 sejumlah Rp11.247.200.000,00 (*sebelas milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) untuk pengosongan tanah tersebut dan pada tanggal, bulan dan tahun yang sama sejumlah Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*) untuk pembelian tanah tersebut (vide bukti P-4, P-5, T Intervensi-8 dan 9) dimana pembelian tanah tersebut ada dibuat akta jual beli di hadapan Notaris yaitu Tergugat III yang membuat akta jual belinya (vide bukti P-2 dan T Intervensi-3) juga sebelum terjadi akta jual beli ada di cek fisik dan di cek bersih oleh BPN namun saat itu sertifikat tanah tersebut masih sebagai jaminan di Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri lalu setelah ditebus oleh Penggugat dengan menggunakan uang Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) dengan cara setelah cocok harga lalu Penggugat meminta panjar pembelian lahan tanah tersebut kemudian Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) menyerahkan panjar pembelian lahan tanah dengan pembayaran 3 (tiga) kali bayar yaitu pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*), pada tanggal 01 November 2018 sejumlah Rp700.000.000,00 (*tujuh ratus juta rupiah*) dan pada tanggal 5 Januari 2019 sejumlah Rp3.000.000.000,00 (*tiga milyar rupiah*) (vide bukti T Intervensi-4, T Intervensi-5 dan T Intervensi-6) dan ada juga dibuat tanda terima uang yang diterima Penggugat (vide bukti T Intervensi-7) yang diserahkan kepada Penggugat karena Sendi Bingei Purba Soboro (Tergugat Intervensi)

*Halaman 49 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



percaya kepada Penggugat selama ini ada hubungan bisnis, kemudian sebagian uang dari Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) ditransfer kepada Tergugat I yaitu tanggal 04-01-2019 sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sejumlah Rp500.000.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*) yang pertama ditransfer oleh Penggugat dan yang kedua ditransfer oleh Tergugat II, lalu pada tanggal 09-01-2019 sebanyak 2 (dua) kali sejumlah Rp973.200.000,00 (*sembilan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah*) yang ditransfer oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan sejumlah Rp7.000.000.000,00 (*tujuh milyar rupiah*) yang juga ditransfer Tergugat II kepada Tergugat I (vide bukti T.1-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-8), kemudian setelah Sertipikat tanah tersebut sudah atas nama Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) namun tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) (vide bukti T Intervensi 10, T Intervensi-11, T Intervensi-12, T Intervensi-13, T Intervensi-14, T Intervensi-15, T Intervensi-16, T Intervensi-17 dan T Intervensi-20) dan tanah tersebut sebelumnya telah pernah berperkara juga sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) (vide bukti T Intervensi-18 yang sama dengan bukti P-6 dan T Intervensi-19 yang sama dengan bukti P-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan di atas, dihubungkan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat Intervensi, replik Tergugat I dan Tergugat Intervensi, duplik Penggugat, kesimpulan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat Intervensi serta keseluruhan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian menurut hemat Majelis Hakim kalau Tergugat I tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat tetapi lebih tepat kalau Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi karena setelah Sertipikat tanah tersebut sudah atas nama Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) ternyata tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) dan tanah tersebut sebelumnya telah pernah berperkara juga sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Sendi Bingei Purba Siboro (Tergugat Intervensi) sehingga perbuatan Penggugat dan Tergugat I telah

*Halaman 50 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dan unsur perbuatan yang melanggar hukum, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga sudah tepat dan adil untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat Intervensi begitu pula petitum gugatan Penggugat dalam perkara ini;

### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim dalam gugatan Rekonvensi a quo hakekatnya merupakan kebalikan dari gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Konvensi kalau Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak akan dipertimbangkan lagi dan segala pertimbangan yang disebutkan dalam gugatan Konvensi mutatis mutandis seluruhnya diambil alih Majelis Hakim dalam pertimbangan di dalam gugatan Rekonvensi ini, oleh karena itu gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga sudah tepat dan adil untuk ditolak;

### **Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

### **DALAM INTERVENSI**

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam intervensi sebagaimana Jawabannya yang didalamnya sekaligus mengajukan Gugatan Balik

*Halaman 51 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rekonpensi), tertanggal 07 Oktober 2021 atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara.

Dalam Konpensi.

- Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, baik dalil Posita maupun Petitumnya, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas di bawah ini;
- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada lembar ke 2 angka 1 s/d 5 bersambung ke lembar ke 3 angka 6 s/d 12 yang pada pokoknya eksistensi hukum versi Penggugat tentang status hubungan dirinya atas peralihan tanah SHM 43/Sibaganding kepada Tergugat Intervensi. Halmana atas informasi tanah SHM 43/Sibaganding dari Tergugat-II, Penggugat mempertemukan Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) pemilik tanah dengan pembelinya (ic. Tergugat Intervensi) sebagaimana fakta hukum Akta Jual Beli No. 21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Tergugat-III), notabene hanya sebatas perantara status Penggugat. Sementara itu juga, proses peralihan hak atas tanah demikian dilakukan sesuai ketentuan tercermin adanya Roya Nomor ROJTH/R/0677/2018 atas suatu hak tanggungan di Bank Bumi Daya serta cek bersih oleh Tergugat-IV dan juga Tergugat-III selaku Notaris/PPAT atas SHM 43/Sibaganding, sehingga merupakan tanggung jawab Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV bukan Penggugat atas batalnya SHM 43/Sibaganding setelah peralihannya kepada pembeli (ic. Tergugat Intervensi) berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap...dstnya, adalah merupakan dalil yang keliru (Rechtsdwaling) dan tidak berdasar atas hukum, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :
  - i. Bahwa benar mulanya hubungan Tergugat Intervensi atas tanah SHM 43/Sibaganding dikarenakan pada sekitar September 2018 Penggugat menawarkan penjualan tanah tersebut kepada Tergugat Intervensi, dan sesuai bukti haknya tanah SHM 43/ Sibaganding saat itu terdaftar atas nama Paingot Nadapdap;
  - j. Bahwa terkait faktanya demikian, maka benar ada Roya yang dilakukan untuk menebus status hak tanggungan SHM 43/Sibaganding atas nama Paingot Nadapdap, dan setelah di Roya tanah SHM 43/Sibaganding dibalik nama atau dialihkan kepemilikannya kepada Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I) dalam perkara ini;

Halaman 52 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



k. Bahwa benar, Tergugat Intervensi adalah pembeli tanah SHM 43/Sibaganding sebagaimana fakta hukum Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Tergugat-III, dan dalam Akta Jual Beli tersebut pihak penjualnya Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I) bukan Paingot Nadapdap;

l. Bahwa benar, segala sesuatu terkait proses hukum peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding di atas melibatkan dan atau dilakukan oleh Tergugat-IV atas kewenangannya selaku pejabat/lembaga administratif pendaftaran tanah serta Tergugat-III selaku pejabat pembuat akta secara kenotariatan;

m. Bahwa akan tetapi, adanya rangkaian peristiwa hukum berupa penawaran, Roya, balik nama hingga realisasi jual beli tanah SHM 43/Sibaganding dilakukan dihadapan dan atau penilaian Tergugat-III dan Tergugat-IV sesuai kewenangannya demikian ternyata hanya akal-akalan sebagai kamufase prosedural yang sengaja diciptakan Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II menutupi fakta hukum batalnya titel hak tanah SHM 43/ Sibaganding untuk mengelabui Tergugat Intervensi pembelinya;

n. Bahwa fakta hukum batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding tersebut jelas terkait adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap baik secara keperdataan mau- pun ketatausahaan notabene saat itu kepemilikan tanah SHM 43/Sibaganding masih atas nama Wesly Situmorang dan kemudian Paingot Nadapdap, sehingga tidak sah lagi untuk diperjualbelikan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 4 September 1993 Nomor : 5/Pdt/G/1993/PN-Sim Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 Juli 1997 No.186/PDT/1997/PT-MDN Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 14 Desember 2000 No.2478 K/Pdt/1999, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tertanggal 23 Agustus 2016 Nomor : 36/G/2016/PTUN-MDN Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 8 Desember 2016 Nomor 195/B/2016/PTTUN-MDN, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 19 Juni 2017 Nomor : 182 K/TUN/2017;

o. Bahwa oleh karena modus pengelabuan yang dilakukan Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II di atas, maka Tergugat Intervensi tidak mengetahui status batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding, dan baru mengetahui setelah kepemilikan objek tanah

*Halaman 53 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



SHM 43/Sibaganding terdaftar atas nama Tergugat Intervensi, atau sejak adanya pemberitahuan tertulis dari Tergugat-IV (ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun) sebagaimana tersebut suratnya Nomor : HP.02.03/362-12.08/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020 Jo. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4/Pbt/KEM-ATR/BPN/III/2019 tanggal 21 Maret 2019;

p. Bahwa oleh karenanya, jelas dan nyata bukan selaku perantara/penghubung kapasitas Penggugat atas penjualan tanah SHM 43/Sibaganding, melainkan justru pelaku utama dari rekayasa dan pengkondisian prosedural hukum yang dijalankannya bersama Tergugat-I dan Tergugat-II untuk mengelabui Tergugat Intervensi berdasarkan faktualita hukumnya sebagai berikut :

**13.** Bahwa Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II sudah mengetahui fakta hukum batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap secara keperdataan dan ketatausahaan Negara di atas, karena status Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) adalah anak kandung Wesly Situmorang pemegang hak SHM 43/Sibaganding sebelum Paingot Nadapdap yang dibatalkan hak kepemilikannya atas tanah SHM 43/Sibaganding aquo;

**14.** Bahwa sedangkan Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) sendiri terdaftar selaku pemilik terakhir tanah SHM 43/Sibaganding sebelum beralih kepada Tergugat Intervensi;

**15.** Bahwa Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II juga mengerti dan memahami akan menimbulkan permasalahan segala perbuatan hukum atas tanah SHM 43/Sibaganding yang titel haknya telah batal tersebut;

**16.** Bahwa akan tetapi, pada September 2018 tanah SHM 43/Sibaganding tetap ditawarkan kepada Tergugat Intervensi melalui Penggugat, notabene berdasarkan bukti alas haknya saat itu tanah SHM 43/Sibaganding terdaftar atas nama Paingot Nadapdap;

**17.** Bahwa Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II sengaja memanfaatkan status tanah SHM

*Halaman 54 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



43/Sibaganding yang saat itu masih dibebani Hak Tanggungan di Bank Bumi Daya Persero, dan diperlukan adanya penebusan (Roya), sehingga seolah-olah masih berlaku titel hak tanah SHM 43/Sibaganding aquo;

**18.** Bahwa Padahal, penebusan (Roya) tanah SHM 43/Sibaganding hanya terkait kepentingan penyelesaian hutang Pangot Nadapdap di bank Bumi Daya Persero semata, dalam arti kata tidak sebagai bukti berlaku atau tidaknya SHM 43/Sibaganding, karena batalnya suatu surat hak atas tanah yang diagunkan di bank tidak menghapus dan atau menggugurkan kewajiban pembayaran hutang yang dijamin- nya (Vide Pasal 18 ayat (4) UU No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan);

**19.** Bahwa inheren dengan siasatnya di atas serta agar jejak faktual batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding semakin samar dan atau tidak diketahui Tergugat Intervensi, maka Penggugat, Tergugat-I, dan Tergugat-II melakukan balik nama kepemili- kan tanah SHM 43/Sibaganding dari Pangot Nadapdap ke atas nama Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat-I). Padahal, tanah SHM 43/Sibaganding bisa langsung dialihkan kepada Tergugat Intervensi setelah Roya tanpa didahului suatu balik nama;

**20.** Bahwa dalam prosesnya, balik nama tersebut dilakukan atas upaya-upaya pengkondisian prosedural melibatkan Tergugat-III dan Tergugat-IV, sehingga cek bersih dalam proses peralihan tanah kepada Tergugat Intervensi tidak dilakukan oleh Tergugat-IV sesuai asas-asas hukum pemerintahan yang baik;

**21.** Bahwa faktualita hukum di atas, jelas dan nyata sebagai bukti bahwa peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding secara jual beli kepada Tergugat Intervensi berdasar kan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 sengaja direncanakan dengan suatu rekayasa dan tindakan pengkondisian untuk mengelabui Tergugat Intervensi dan atau mengabaikan adanya suatu sebab yang halal (*legal causa*) sebagaimana disyaratkan dalam angka 4 Pasal 1320 KUH Perdata;

*Halaman 55 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



22. Bahwa inheren dengan persoalan tanggung jawab hukum atas masalah peralihan hak tanah SHM 43/Sibaganding di atas, maka telah ada laporan Pidana di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara sebagaimana tersebut Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/44/II/2020/SUMUT/SPKT"II" tertanggal 10 Januari 2020;

23. Bahwa adapun Tergugat Intervensi, maka atas peralihan hak tanah SHM 43/Sibaganding secara jual beli tersebut telah membayar sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :

1. Uang Panjar sebesar Rp.4.500.000.000,- (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) diserahkan Tergugat Intervensi kepada Penggugat (ic. Adil Anwar alias Atek).

2. Uang Pelunasan sebesar Rp.20.747.200.000,- (*dua puluh milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) juga diserahkan Tergugat Intervensi kepada Penggugat (ic. Adil Anwar alias Atek).

24. Bahwa uang sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) di atas telah dinikmati oleh Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II sesuai porsi pembagiannya diantara mereka;

- Bahwa adapun terhadap dalil gugatan Penggugat pada lembar ke 4 angka 13 s/d angka 19 yang pada pokoknya mengkualifisir Tergugat-I s/d Tergugat-IV telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karenanya patut dihukum membayar suatu ganti kerugian kepada Penggugat atas batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaganding, dikarenakan menyembunyikan masalah hukum tanah tersebut saat peralihan haknya kepada pembeli, sehingga telah mencemarkan nama baik serta Penggugat tidak dipercaya lagi oleh Tergugat Intervensi selaku rekan bisnis, terlebih Penggugat telah dimintai keterangannya sebagai saksi oleh penyidik kepolisian RI Sumatera Utara atas suatu Laporan Pidana dari pihak pembeli...dst nya, merupakan dalil yang keliru (Rechtsdwalling) dan

*Halaman 56 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



suatu pemutarbalikan fakta yang menyesatkan (Fallacy) serta tidak berdasar atas hukum, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

e. Bahwa kualifikasi Penggugat bukanlah perantara dalam peralihan hak tanah SHM 43/ Sibaganding dari Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) kepada Tergugat Intervensi, karena fakta sebenarnya inisiatif penjualan tanah SHM 43/Sibaginding kepada Tergugat Intervensi adalah dari Penggugat sendiri yang sudah mengenal Tergugat Intervensi, dan saat itu Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II telah mengetahui status batalnya tanah SHM 43/Sibaganding sebagaimana uraian faktualita hukum di atas;

f. Bahwa perbuatan Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II di atas dengan sendirinya telah merugikan Tergugat Intervensi, karena fakta hukum status batalnya titel hak tanah SHM 43/Sibaginding menimbulkan ketidakpastian hak kepemilikan Tergugat Intervensi sesuai maksud pembeliannya, notabene berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Tergugat-III telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*);

g. Bahwa karenanya, beralasan hukum Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya notabene telah merugikan Tergugat Intervensi dalam perkara ini. Halmana secara pidana status hukum Penggugat dan Tergugat-I telah ditetapkan tersangka atas laporan Pidana di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Nomor : STTLP/44/I/2020/ SUMUT/SPKT"II" tertanggal 10 Januari 2020, Jo. Putusan Praperadilan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 24/Pid.Pra/2021/PN Mdn tanggal 22 Juni 2021;

h. Bahwa oleh karena itu, suatu pengalihan serta manuver hukum belaka tuduhan Penggugat dalam gugatannya perkara ini mengkualifisir Tergugat-I s/d Tergugat-IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan dan atau mencemarkan nama baiknya dihadapan Tergugat Intevensi, sementara telah jelas dan nyata kerugian Tergugat Intervensi akibat peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding karena rekayasa dan pengkondisian Penggugat sendiri bersama Tergugat-I dan juga Tergugat-II;

*Halaman 57 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasar faktualita hukum di atas, maka keliru dan atau tidak relevan lagi secara hukum dalil Posita gugatan Penggugat pada lembar ke 5 angka 20 dan 21 serta angka 4 dan 5 Petitum gugatannya mengenai tuntutan ganti kerugian immateril dan materil, masing-masing sebesar Rp.50.000.000.000,- dan Rp.1.000.000.000,- dikarenakan kualifikasi hukum Penggugat dalam perkara ini berdasarkan faktualita hukum di atas, nyata dan jelas adalah pelaku perbuatan melawan hukum notabene telah merugikan Tergugat Intervensi atas jual beli tanah SHM 43/Sibaganding karena suatu rekayasa dan pengkondisian prosedural oleh Penggugat sendiri bersama Tergugat-I dan Tergugat-II aquo;
- Bahwa demikian juga, terhadap dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat yang memohon supaya Pengadilan Negeri Simalungun meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap asset-asset milik Tergugat-I, berupa tanah SHM 43/Sibagindang serta asset-asset milik Tergugat-II s/d Tergugat-IV, maka permohonan Sita Penggugat tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 261 R.Bg/227 H.I.R. Terlebih tidak logis secara akal (*Absurd*) dalil gugatan Penggugat justru menuntut penetapan sita atas tanah SHM 43/ Sibaganding yang statusnya bukan dan atau tidak lagi milik Tergugat-I aquo;
- Bahwa oleh karena faktualita di atas, maka terhadap dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voerraad*), hal tersebut harus ditolak oleh Majelis Hakim, sebab gugatan Penggugat di dalam perkara ini tidak didukung oleh bukti-bukti yang autentik sebagaimana dikehendaki oleh ketentuan Pasal 191 R.Bg/180 HIR;

Berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil hukum yang telah Tergugat Intervensi kemukakan di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat Intervensi memohon kehadapan Majelis Hakim Yang Terhormat dalam memeriksa, mengadili, serta memutus- kan perkara ini kiranya berkenan :  
"Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya".

Dalam Rekonpensi.

Segala sesuatu yang telah Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr kemukakan pada bagian Konpensi di atas, secara mutatis mutandis agar tidak diulangi lagi, mohon di anggap telah diulang dan dimasukkan kembali kedalam bagian Rekonpensi sebagai berikut di bawah ini :

Halaman 58 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana telah ditegaskan di dalam pokok perkara di atas, Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr telah meyerahkan kepada Penggugat dk/Tergugat dr uang sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) untuk pembayaran tanah SHM 43/Sibaganding milik Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019;
- Bahwa akan tetapi, Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr tidak dapat menikmati manfaat kepemilikan tanah SHM 43/Sibaganding tersebut sejak pembeliannya hingga saat ini, dikarenakan sebelum jual belinya di atas status titel hak tanah SHM 43/Sibaganding sudah batal berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Jo. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Nomor : HP.02.03/362-12.08/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020 Jo. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Tuang/Kepala Badan Per- tanahan Nasional Nomor : 4/Pbt/KEM-ATR/BPN/III/2019 tanggal 21 Maret 2019;
- Bahwa status hukum batalnya tanah SHM 43/Sibaganding tersebut sengaja disembunyikan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II dengan suatu rekayasa dan tindakan pengkondisian untuk mengelabui Tergugat Intervensi, sehingga otomatis (*Automaticly*) Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr telah dirugikan selaku pembeli beritikad baik atas peralihan tanah SHM 43/Sibaganding tersebut;
- Bahwa fakta hukum peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 demikian jelas dan nyata telah mengabaikan kausa halal sebagaimana ketentuan angka 4 Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga menjadi batal demi hukum peralihan hak atas tanah SHM 43/Sibaganding dari Tergugat-I (ic. Marnaek BM Situmorang) kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr di atas;
- Bahwa oleh karena perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut, telah menyebabkan kerugian bagi diri Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr, maka secara yuridis kualifikasinya Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan :  
*"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

Halaman 59 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



- Bahwa oleh karena kualifikasi perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II demikian, maka patut dan beralasan hukum oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk mengembalikan secara utuh dan tunai kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr uang pembelian tanah SHM 43/Sibaganding sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*), serta dihukum untuk membayar denda bunga sebesar 12 % pertahun, terhitung sejak Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr membeli tanah objek terperkara;
- Bahwa selain itu juga patut dan beralasan hukum, Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng dihukum mengganti akumulasi kerugian moril dan materil yang dialami Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr akibat perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II sebagaimana faktualita hukum di atas notabene telah menyebabkan hilangnya kesempatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr menikmati kemanfaatan tanah SHM 43/Sibaganding aquo, sesuai estimasi nilai kemanfaatan yang seharusnya diperoleh Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr atas tanah tersebut sebesar Rp.50.000.000.0000,- (*lima puluh milyar rupiah*);
- Bahwa oleh karena Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*) kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr, maka sudah sepatutnya Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) perhari apabila Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr tidak nihil, maka Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Simalungun atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II, yang perinciannya akan diajukan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr melalui permohonan tersendiri;

Halaman 60 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr didukung dengan alat bukti yang autentik sebagaimana ditentukan dalam *Pasal 191 R.Bg/180 H.I.R.*, maka sudah sewajarnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta meskipun ada perlawanan, *Banding* maupun *Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad)*;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat beralasan hukum apabila ongkos/ biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya dibebankan kepada Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II serta menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil hukum yang telah Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr kemukakan pada bagian Rekonpensi di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan mengambil putusan hukum, sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

Dalam Kompensi :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr adalah Pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.21/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Heriani, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Simalungun (ic. Tergugat-III) atas objek tanah seluas  $\pm 26.576 M^2$  (*dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi*), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993;
4. Menyatakan Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) kepada Tergugat Intervensi dk/Peng- gugat Intervensi dr;
5. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk mengembalikan secara utuh dan tunai

*Halaman 61 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



kepada Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr uang pembelian tanah SHM 43/Sibaganding sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*), serta dihukum untuk membayar denda bunga sebesar 12 % pertahun, terhitung sejak Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr membeli tanah objek perkara;

**6.** Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng mengganti akumulasi kerugian moril dan materil yang dialami Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr atas hilangnya kesempatan Tergugat Intervensi dk/Penggugat Intervensi dr menikmati kemanfaatan tanah SHM 43/Sibaganding aquo, yakni sebesar Rp.50.000.000.0000,- (*lima puluh milyar rupiah*);

**7.** Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) sehari apabila Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;

**8.** Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II adalah sah dan berharga;

**9.** Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

**10.** Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr, Tergugat-I dan Tergugat-II membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

**11.** Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

Subsidaair :

Apabila Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun berpendapat lain, mohon di putus dengan putusan yang seadil-adilnya (*Exaequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, sebagaimana replik Tergugat Intervensi/Penggugat tertanggal 21 Oktober 2021 yang didalamnya sekaligus mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara.

Dalam Kompensi.

1. Bahwa di dalam perkara aquo prinsipal ic. Tergugat Intervensi tidak hadir didalam proses mediasi, sehingga bertentangan dengan Peraturan

*Halaman 62 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk memberikan sanksi dan atau akibat hukum pihak yang tidak beriktikad baik, sesuai yang diatur didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 pada Pasal 23;

2. Bahwa Penggugat secara tegas tetap pada Gugatannya tertanggal 21 April 2021 sebagaimana yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun tertanggal 5 Mei 2021;

3. Bahwa Penggugat pada prinsipnya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat Intervensi dalam perkara ini, kecuali yang diakui kebenarannya didalam Gugatan dari Penggugat;

4. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Penggugat didalam Gugatan, maka secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Replik ini;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang diajukan dalam Gugatan, yang tidak dibantah dan tidak ditanggapi serta tidak dijawab oleh Tergugat Intervensi, maka dianggap telah diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi;

6. Bahwa apa yang dinyatakan Tergugat Intervensi pada halaman 3 huruf e, huruf f, huruf g adalah salah dan mengada-ngada, karena data-data yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, kemudian data-data tersebutlah yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat Intervensi, dan Tergugat Intervensi harus pahami dan baca Gugatan Penggugat dimana pembatalan sertipikat hak milik nomor 43 yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) diketahui Penggugat setelah terjadi jual beli, dan itu pun bukan dari Tergugat I atau Tergugat II, makanya Penggugat sama sekali tidak tahu pada saat menawarkan kepada Tergugat Intervensi;

7. Bahwa perlu Tergugat Intervensi ketahui dan ingat, Penggugat bukanlah seseorang yang bisa merekayasa, mengkondisikan prosedural hukum seperti apa yang Tergugat Intervensi sebutkan didalam jawaban pada halaman 3 huruf h mulai dari angka 1 sampai dengan angka 12 halaman 5, sehingga apa yang dinyatakan Tergugat Intervensi tersebut pada halaman 3 huruf h mulai dari angka 1 sampai dengan angka 12 halaman 5 sudah sepatutnya menurut hukum ditolak, karena perbuatan hukum atas peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dari Tergugat I kepada Tergugat

*Halaman 63 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Intervensi sudah dilakukan sempurna secara hukum, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

1. Objek jual beli yaitu tanah yang tersebut didalam sertipikat hak milik nomor 43 sudah definitif, karena sertipikat hak milik nomor 43 sudah terbit tanggal 15-12-1993;
2. Sudah pernah dijaminkan ke Bank dan sudah dipasang Hak Tanggungan I dahulu Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri.
3. Sudah di Roya ke Badan Pertanahan yaitu Tergugat IV.
4. Sudah dilakukan cek bersih ditempat Tergugat IV (kantor pertanahan Simalungun) melalui Tergugat III.
5. Sudah ditanda tangani Akta Jual Beli Nomor 21/2019 tanggal 13-02-2019 antara Tergugat I dengan Tergugat Intervensi.
6. Sudah dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat Intervensi.
8. Bahwa kemudian juga Tergugat Intervensi harus benar-benar memahami, Penggugat bukanlah seseorang yang bisa mengakal-ngakali, mengelabui, merekayasa, mengkondisikan prosedural hukum, seperti yang disebutkan Tergugat Intervensi didalam jawabannya, karena Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk berbuat seperti itu dan Tergugat Intervensi sendiri juga sudah mengerti tentang proses jual beli ini, artinya Tergugat Intervensi sudah mengetahui kewenangan siapa yang menyatakan sertipikat tersebut bersih dan bisa balik nama, kewenangan siapa yang meroya sertipikat, kewenangan siapa yang membuat akta jual beli, kewenangan siapa yang melengkapi data dan berkas kepemilikan tanah, sehingga dalil dan alasan Tergugat Intervensi didalam jawabannya hanya mengada-ngada dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.
9. Bahwa selanjutnya membuat laporan polisi atas jual beli ini adalah hak Tergugat Intervensi, akan tetapi perlu Tergugat Intervensi pahami didalam hukum pidana dikenal asas praduga tak bersalah, jadi sepanjang belum ada putusan pengadilan yang menyatakan seseorang bersalah dan berkekuatan hukum tetap (inkracht), maka seseorang tersebut belum bisa dikatakan bersalah.
10. Bahwa apa yang disebutkan Tergugat Intervensi pada halaman 5 garis penghubung pertama huruf a dan huruf b sampai dengan halaman 6 huruf c serta huruf d didalam jawabannya adalah keliru dan salah serta haruslah dikesampingkan, karena fakta hukumnya Penggugat memperoleh putusan pengadilan tentang pembatalan sertipikat hak milik nomor 43 yang

*Halaman 64 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) setelah terjadinya jual beli antara Tergugat Intervensi dengan Tergugat I.

11. Bahwa perlu Tergugat Intervensi ketahui, seseorang ditetapkan sebagai tersangka bukan berarti bersalah, karena sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan seseorang bersalah dan berkekuatan hukum tetap (inkracht), maka seseorang tersebut belum bisa dikatakan bersalah, dimana asas didalam pidana disebut asas praduga tak bersalah.

12. Bahwa dalil-dalil dan alasan-alasan yang telah Peggugat uraikan diatas, maka sangat tidak beralasan hukum untuk mengabulkan permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat Intervensi, karena perkara ini timbul akibat perbuatan kesengajaan dari Tergugat I tidak memberi tahu dan tidak menjelaskan serta menutup-nutupi perihal pembatalan sertipikat hak milik nomor 43 berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht), dan permohonan sita jaminan ini bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku dan atau tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak.

13. Bahwa putusan serta merta yang dimohonkan oleh Tergugat Intervensi sangat bertentangan dan tidak memenuhi syarat-syarat serta bukti-bukti seperti apa yang disebutkan didalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 RBg dan atau Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, sehingga haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Dalam Rekonpensi.

**1.** Bahwa Tergugat dalam Rekonpensi secara tegas tetap pada Gugatan Peggugat dalam konpensi tertanggal 21 April 2021 sebagaimana yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun tertanggal 5 Mei 2021.

**2.** Bahwa Tergugat dalam rekonpensi pada prinsipnya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Peggugat dalam rekonpensi dalam perkara ini, kecuali yang diakui kebenarannya didalam Gugatan dan Replik dari Peggugat dalam konpensi serta jawaban Tergugat dalam rekonpensi.

**3.** Bahwa hal-hal yang dikemukakan Peggugat dalam konpensi pada pokok perkara diatas, maka secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban Tergugat dalam rekonpensi.

*Halaman 65 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



4. Bahwa apa yang disebutkan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat Intervensi dalam kompensi pada halaman 7 garis ketiga adalah mengadakan dan sudah sepatutnya menurut hukum dinyatakan ditolak, karena perbuatan hukum atas peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dari Tergugat I dalam kompensi Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat Intervensi dalam kompensi sudah dilakukan sempurna secara hukum, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

1. Objek jual beli yaitu tanah yang tersebut didalam sertipikat hak milik nomor 43 sudah definitif, karena sertipikat hak milik nomor 43 sudah terbit tanggal 15-12-1993.
2. Sudah pernah dijaminkan ke Bank dan sudah dipasang Hak Tanggungan I dahulu Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri.
3. Sudah di Roya ke Badan Pertanahan yaitu Tergugat IV.
4. Sudah dilakukan cek bersih ditempat Tergugat IV (kantor pertanahan Simalungun) melalui Tergugat III.
5. Sudah ditanda tangani Akta Jual Beli Nomor 21/2019 tanggal 13-02-2019 antara Tergugat I dalam kompensi dengan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat Intervensi dalam kompensi.
6. Sudah dilakukan balik nama ke atas nama Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat Intervensi dalam kompensi.

5. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi harus pahami didalam perkara aquo, karena fakta hukumnya Tergugat dalam rekonsensi mengetahui putusan pengadilan tentang pembatalan sertipikat hak milik nomor 43 yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) setelah terjadinya jual beli antara Penggugat dalam rekonsensi dengan Tergugat I dalam kompensi, sehingga logika hukumnya Tergugat I dalam kompensilah yang mengetahui tentang pembatalan sertipikat yang dimaksud, bukan Tergugat dalam rekonsensi sehingga apa yang menjadi alasan Penggugat dalam rekonsensi pada halaman 7 garis keempat dan garis kelima serta halaman 8 garis kesatu dan kedua haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.

6. Bahwa tanggung renteng yang dituntut oleh Penggugat dalam rekonsensi kepada Tergugat dalam rekonsensi sama sekali tidak beralasan hukum, dan tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur didalam Pasal 1278 KUHPerdara, sehingga apa yang dituntut oleh Penggugat dalam rekonsensi haruslah ditolak.

7. Bahwa tuntutan dan atau permintaan Penggugat dalam rekonsensi mengenai uang paksa (dwangsom) sangat tidak beralasan hukum, serta

*Halaman 66 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



bertentangan dengan yurisprudensi yang ada dan berlaku, sehingga tuntutan Penggugat dalam rekonsensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

**8.** Bahwa dalil-dalil dan alasan-alasan yang telah Tergugat dalam rekonsensi uraikan diatas, maka sangat beralasan hukum untuk tidak mengabulkan permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat dalam rekonsensi, karena perkara ini timbul akibat perbuatan kesengajaan dari Tergugat I dalam kompensi yang tidak memberi tahu dan tidak menjelaskan serta menutup-nutupi perihal pembatalan sertipikat hak milik nomor 43 berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht), dan permohonan sita jaminan ini bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku dan atau tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak.

**9.** Bahwa Gugatan Penggugat dalam rekonsensi sangat bertentangan dan tidak memenuhi syarat-syarat serta bukti-bukti seperti apa yang disebutkan didalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 RBg dan atau Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, sehingga haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum serta uraian-uraian hukum Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi diatas, maka Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menolak Jawaban Tergugat Intervensi serta menolak Gugatan Rekonsensi Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dan menerima serta mengabulkan Replik Penggugat dan atau Jawaban Tergugat dalam rekonsensi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, sebagaimana duplik tertanggal 28 Oktober 2021 Tergugat Intervensi/Tergugat I tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat Intervensi namun pada pokoknya menyatakan tetap berpegang teguh pada jawaban dan eksepsi serta gugat rekonsensi yang ditujukan Tergugat Intervensi/Tergugat I terhadap Tergugat Intervensi/Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- 1.** Bahwa Tergugat I tetap berpegang teguh pada jawaban dan eksepsi serta gugat rekonsensi kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata;
- 2.** Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak hadir dalam proses persidangan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Perma 1 Tahun 2016 adalah keliru dan menyesatkan;

*Halaman 67 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Terbukti :

- Bahwa Tergugat I menyampaikan usul perdamaian secara tertulis;
- Bahwa Tergugat I Tidak Hadir Berdasarkan Alasan Sah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 4 huruf a yaitu "kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan mediasi berdasarkan surat keterangan dokter";

3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menawarkan sebidang tanah SHM N0.43 adalah keliru dan menyesatkan;

Terbukti : Bahwa Tergugat I Tidak Pernah Menawarkan Tanah SHM No 43 Kepada Penggugat, bahwa Tergugat I memang betul telah menawarkan sebidang tanah SHM No.43 kepada Tergugat II dengan menyampaikan seluruh kebenaran dan bukti atas tanah tersebut (termasuk putusan perkara PTUN dan status SHM yang masih dalam jaminan pada Bank Bumi Daya sekarang Bank Mandiri di Jakarta;

4. Bahwa secara terang dan nyata Penggugat telah menerima seluruh uang pembayaran tanah sebesar Rp25.227.200.000., (*dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*);

5. Bahwa terang dan nyata Tergugat I hanya menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp8.973.200.000.,

yaitu : Rp 500.000.000., melalui Penggugat;

Rp 8.473.000.000 melalui Tergugat II;

6. Bahwa ada sangka yang beralasan gugatan diajukan Penggugat dengan niat buruk karena pada dasarnya Penggugat dan Tergugat II adalah orang yang secara bersama-sama telah menerima uang dari Penggugat Intervensi sebesar Rp16.254.000.000., (*enam belas milyar dua ratus lima puluh empat juta rupiah*) setelah dikurangi dengan uang pembayaran tanah yang diserahkan sebesar Rp8.973.200.000., kepada Tergugat I dan menimpakan seluruh kesalahan kepada Tergugat I dengan alasan tidak mengetahui latar belakang tanah;

7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat mengakibatkan Tergugat I bertambah sakit penyakit antara lain menjadi Tersangka dan digugat untuk membayar uang sebesar Rp25.227.200.000., (*dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) yang dalam kenyataan sebenarnya yang diterima hanya berjumlah sebesar Rp 8.973.200.000,-;

Dalam Eksepsi

Halaman 68 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



1. Bahwa Penggugat tidak menjawab secara tegas dan nyata dalil-dalil eksepsi yang diajukan Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat hanya mendalilkan tidak mengetahui pembatalan SHM N0.43 semata tanpa didukung dengan dasar hukum yang jelas;
3. Bahwa terang dan nyata Tergugat I sebelumnya tidak pernah mengenal penggugat dan tidak pernah menawarkan tanah kepada penggugat tetapi memang betul mengenal Tergugat II serta menerangkan dengan terang, tegas dan nyata tentang latar belakang tanah SHM No.43 kepada Tergugat II;
4. Bahwa terbukti proses jual-beli tanah SHM No.43 berlangsung selama lebih kurang setahun dengan dan sebelumnya Tergugat I juga tidak mengenal dan/atau mengetahui siapa pembeli tanah yang sebenarnya serta berapa harga yang dijual kepada pembeli tanah yang seutuhnya dalam hal ini adalah Penggugat Intervensi;
5. Bahwa Tergugat I secara terang, tegas dan nyata menerima Penggugat Intervensi masuk dalam perkara ini untuk mengetahui kebenaran yang seutuhnya.

Bahwa sudah selayaknya gugatan Penggugat tidak diterima dengan dasar hukum Exemptio doli praecentis, obscurs libels dan non pecuniae numeratae;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa Penggugat kembali mengulang-ulang dalil tidak mengetahui pembatalan SHM No.43 sebagai dasar hukum untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I;
3. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan menyesatkan;

Terbukti :

- Bahwa pada saat Tergugat I menawarkan tanah kepada Tergugat II SHM masih dalam jaminan di Bank Bumi Daya, sekarang Bank Mandiri di Jakarta Hak Tanggungan No.34/APHT/1997 tanggal 4-6-1997;
- Bahwa pada saat itu, tanah SHM No 43 masih atas nama Paingot Nadapdap;
- Bahwa berdasarkan AJB No.112/2018 pada tanggal 9 Desember 2018 barulah tanah tersebut beralih kepada Tergugat I;

*Halaman 69 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I sudah memberitahukan seluruh kronologis dan latar belakang tanah dimaksud kepada Tergugat II termasuk putusan pembatalan SHM No.43;

4. Bahwa apabila Penggugat adalah orang yang jujur dan beritikad baik, sudah pasti akan memberitahukan harga penjualan yang sebenarnya kepada Tergugat I serta memberikan latar belakang serta kronologis tanah yang seutuhnya kepada Pembeli sehingga tidak terjadi peristiwa tindak pidana dan gugatan aquo;

5. Bahwa terbukti secara terang dan nyata Tergugat I tidak pernah menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp25.227.200.000., (*dua puluh lima milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) dari pembeli asli melainkan menerima uang pembayaran tanah dengan perincian sebagai berikut :

- Tanggal 04-01-2019 Rp 500.000.000., transfer oleh Adil Anwar alias Atek/Penggugat melalui Bank Cimb Niaga.
- Tanggal 04-01-2019 Rp500.000.000., transfer oleh Eri Dharma Putra/Tergugat II melalui Bank BCA.
- Tanggal 09-01-2019 Rp7.000.000.000., transfer oleh Eri Dharma Putra/Tergugat II melalui Bank BCA.
- Tanggal 09-01-2019 Rp 973.200.000., transfer oleh Eri Dharma Putra/Tergugat II melalui Bank BCA.

Bahwa total uang yang diterima oleh Tergugat I Rp8.973.200.000., yaitu : Rp500.000.000., melalui Adil Anwar alias Atek/Penggugat Rp8.473.000.000 melalui Eri Dharma Putra/Tergugat II;

6. Bahwa dari bukti transfer uang tersebut diatas, ada sangka yang beralasan bahwa memang benar Penggugat dan Tergugat II telah bekerjasama secara erat untuk mengelabui Tergugat I dengan cara membohongi harga penjualan tanah yang sebenarnya dan juga berbohong kepada pembeli ic Penggugat Intervensi dengan cara tidak memberitahukan latar belakang serta kronologis tanah secara keseluruhan;

7. Bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat I untuk mengembalikan dana penjualan sebidang tanah yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara yang sudah diambil dan digunakan sebesar Rp25.247.200.000., (*dua puluh lima milyar empat ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat untuk dikembalikan kepada

Halaman 70 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim

#### 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)



Pembeli adalah tuntutan yang tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum;

8. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut diatas, sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi tetap berpegang teguh dalam gugatan rekonvensi sebelumnya serta menolak dengan tegas dalil Tergugat Rekonvensi seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa jawaban Penggugat Rekonvensi dalam gugatan Konvensi merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa telah terbukti secara terang, nyata dan tegas akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang membohongi pembeli tanah tentang latar belakang serta kronologis tanah yang sebenarnya mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menanggung akibat sebagai Tersangka di Polda Sumut;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak pernah mengenal Pembeli Tanah yang sebenarnya, tidak mengetahui harga jual tanah yang sebenarnya, serta tidak pernah berbicara kepada pembeli tanah yang sebenarnya;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menceritakan seluruh latar belakang tanah yang akan dijual dan kronologis serta dilampirkan bukti-bukti yang berkaitan dengan tanah kepada Tergugat Rekonvensi melalui Tergugat II yang notabene adalah rekan bisnis dan/atau partners in crime Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II terbukti telah mengetahui seluruh latar belakang serta kronologis tanah sehingga proses penjualan tanah sejak awal (masih dalam jaminan atas nama Paingot Nadapdap di Bank Bumi Daya sekarang Bank Mandiri di Jakarta) sampai beralih nama menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa seluruh berkas dan bukti serta data atas tanah termasuk pembatalan sertifikat melalui keputusan PTUN telah diserahkan kepada tergugat rekonvensi melalui Tergugat II sehingga dalil Tergugat Rekonvensi yang menyatakan tidak mengetahui latar belakang tanah harus ditolak serta dikesampingkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa terbukti secara terang dan nyata Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi berdasarkan pertanggungjawaban sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian hukum diatas mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini agar memutuskan sebagai berikut :

Dalam konvensi

Dalam eksepsi

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam rekonvensi

Dalam pokok perkara

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar:

Materiil sebesar Rp 15.477.200.000.,

Immateril sebesar Rp 100.000.000.000.,

Total Kerugian RP 115.477.200.000.,

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian Penggugat secara tunai, langsung dan seketika sejak putusan dibacakan;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan harta benda milik Tergugat Rekonvensi yang akan ditunjukkan kemudian;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000., setiap harinya, apabila lalai mematuhi putusan ini.

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 72 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim

#### Disclaimer

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



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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Konvensi

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Intervensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Tergugat I dan Tergugat Intervensi/Tergugat II sehubungan dengan sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara yang tersebut di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43 yang telah dibeli Penggugat Intervensi selaku Pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum kemudian setelah Sertipikat tanah tersebut sudah atas nama Penggugat Intervensi namun tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Penggugat Intervensi dan tanah tersebut sebelumnya telah pernah berperkara juga sebelum sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Penggugat Intervensi sehingga Penggugat Intervensi berkeinginan batal demi hukum Akta Jual Beli No.21/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Heriani, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Simalungun (ic. Tergugat-III) atas objek tanah seluas  $\pm$  26.576 M<sup>2</sup> (*dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi*), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993 dan agar Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Tergugat I dan Tergugat Intervensi/Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengembalikan secara utuh dan tunai kepada Penggugat Intervensi uang pembelian tanah SHM 43/Sibaganding sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) serta dihukum untuk membayar denda bunga sebesar 12 % pertahun, terhitung sejak Penggugat Intervensi membeli tanah objek terperkara;

Halaman 73 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II, Tergugat III tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut juga Tergugat IV yang tidak pernah lagi hadir setelah acara persidangan pembacaan Putusan Sela pada tanggal 9 September 2021, maka menurut hemat Majelis Hakim ketidakhadiran Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut telah melepaskan hak-haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahan atas gugatan Penggugat Intervensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengakui semua dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat Intervensi dimana pendapat Majelis Hakim tersebut di atas didukung pula oleh pendapat M. Yahya Harahap, SH., "Keingkaran Tergugat menghindari persidangan, dianggap sebagai fakta yang membuktikan Tergugat mengakui kebenaran dalil Penggugat" (*vide M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Hal.503*);

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

- Bahwa sekitar awal bulan di tahun 2018 Tergugat Intervensi/Tergugat II ada menawarkan kepada Penggugat Intervensi sebidang tanah milik Tergugat Intervensi/Tergugat I, yang sudah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 43 berdasarkan surat ukur nomor 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, dan harga permeternya adalah sebesar Rp1.100.000,00 (*satu juta seratus ribu rupiah*), serta Tergugat Intervensi/Tergugat II meminta kepada Tergugat Intervensi/Penggugat untuk dicarikan pembeli terhadap tanah tersebut;
- Bahwa setelah mendapatkan tawaran atas tanah tersebut dari Tergugat Intervensi/Tergugat II, kemudian Tergugat Intervensi/Penggugat pergi melihat lokasi tanah yang ditawarkan oleh Tergugat Intervensi/Tergugat II, dan setelah melihat lokasi tersebut maka Tergugat Intervensi/Penggugat menawarkan kembali tanah yang dimaksud diatas kepada pembeli yang bernama Edwin Bingei Purba Siboro yaitu Penggugat Intervensi dengan harga permeternya sebesar Rp1.100.000,00 (*satu juta seratus ribu rupiah*);
- Bahwa kemudian Penggugat Intervensi mengajak Tergugat Intervensi/Penggugat dan Tergugat Intervensi/Tergugat II untuk melihat lokasi tanah yang ditawarkan kepadanya, setelah melihat lokasi tanah yang mau dijual maka Penggugat Intervensi menawar harga yaitu Rp950.000,00 (*sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) permeternya kepada Tergugat

Halaman 74 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



Intervensi/Penggugat maupun Tergugat Intervensi/Tergugat II serta Tergugat Intervensi/Tergugat I dan harga tersebut disetujui, sehingga harga keseluruhan atas sebidang tanah milik Tergugat Intervensi/Tergugat I adalah sebesar Rp25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*);

- Bahwa Tergugat Intervensi/Penggugat yang mendapat informasi tanah mau dijual dari Tergugat Intervensi/Tergugat II, lalu Tergugat Intervensi/Penggugat mempertemukan antara Tergugat Intervensi/Tergugat I dengan Penggugat Intervensi kemudian Tergugat Intervensi/Tergugat I dan pembeli sepakat maupun setuju tentang harga, lokasi dan cara pembayarannya, sehingga Tergugat Intervensi/Penggugat sebagai perantara yang mempertemukan antara penjual dengan pembeli;

- Bahwa dikarenakan Tergugat Intervensi/Tergugat I dengan pembeli sudah setuju dan sepakat tentang lokasi tanah serta harganya, kemudian dilakukan persiapan peralihan hak melalui jual beli, dan salah satu syarat jual beli yang diminta oleh Penggugat Intervensi adalah dengan cara menunjukkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43;

- Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 43 masih sebagai jaminan hutang di Bank yaitu dahulu Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri, maka harus dilakukan pelunasan hutang agar bisa menunjukkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43 kepada Penggugat Intervensi;

- Bahwa berikutnya setelah melakukan pelunasan hutang Tergugat Intervensi/Tergugat I di Bank, maka asli Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dikeluarkan oleh Bank Mandiri beserta Surat Pengantar Roya Nomor ROJTH/R/0677/2018, untuk roya hak tanggungan tingkat pertama oleh Tergugat IV sekaligus dilakukan cek bersih terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43;

- Bahwa sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat Intervensi/Tergugat I dengan Penggugat Intervensi, salah satu syarat sahnya jual beli adalah cek bersih terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43, dan cek bersih ini sudah dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV;

- Bahwa terhadap urusan segala surat-surat tanah milik Tergugat Intervensi/Tergugat I setelah diperiksa dan dilengkapi oleh Tergugat Intervensi/Tergugat II dibantu dengan Tergugat Intervensi/Tergugat III lalu Sertipikat Hak Milik nomor 43 dicek bersihkan oleh Tergugat IV selanjutnya lalu pada hari Rabu tanggal 13-02-2019 dilakukanlah jual beli antara

*Halaman 75 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Intervensi/Tergugat I dengan Penggugat Intervensi sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 21/2019 yang dibuat oleh Tergugat III dan sertifikat hak milik nomor 43 sudah dilakukan balik nama ke atas nama Penggugat Intervensi namun Sertipikat Hak Milik No 43 telah dibatalkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah menurut Penggugat Intervensi kalau Penggugat Intervensi telah meyerahkan kepada Tergugat Intervensi/Penggugat uang sebesar Rp.25.247.200.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) untuk pembayaran tanah SHM 43/Sibaganding milik Tergugat Intervensi/Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 13 Pebruari 2019 akan tetapi Penggugat Intervensi tidak dapat menikmati manfaat kepemilikan tanah SHM 43/Sibaganding tersebut sejak pembelinya hingga saat ini dikarenakan sebelum jual belinya di atas status titel hak tanah SHM 43/Sibaganding sudah batal berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap Jo. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Nomor : HP.02.03/362-12.08/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020 Jo. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4/Pbt/KEM-ATR/BPN/III/2019 tanggal 21 Maret 2019 dimana status hukum batalnya tanah SHM 43/Sibaganding tersebut sengaja disembunyikan Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Tergugat I dan Tergugat Intervensi/Tergugat II dengan suatu rekayasa dan tindakan pengkondisian untuk mengelabui Penggugat Intervensi, sehingga otomatis (*Automaticly*) Penggugat Intervensi telah dirugikan selaku pembeli beritikad baik atas peralihan tanah SHM 43/Sibaganding tersebut, sedangkan menurut Tergugat Intervensi/Tergugat I apa yang dinyatakan Penggugat Intervensi adalah salah dan mengada-ngada karena data-data yang disampaikan Tergugat Intervensi/Tergugat I dan Tergugat Intervensi/Tergugat II kepada Tergugat Intervensi/Penggugat, kemudian data-data tersebutlah yang disampaikan Tergugat Intervensi/Penggugat kepada Penggugat Intervensi, dimana pembatalan sertifikat hak milik nomor 43 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) diketahui Tergugat Intervensi/Penggugat setelah terjadi jual beli, dan itu pun bukan dari Tergugat Intervensi/Tergugat I atau Tergugat Intervensi/Tergugat II, makanya Tergugat Intervensi/Penggugat sama sekali tidak tahu pada saat menawarkan kepada Tergugat Intervensi/Penggugat Intervensi sehingga apa yang dinyatakan Tergugat Intervensi/Penggugat Intervensi sudah sepatutnya menurut hukum ditolak, karena perbuatan hukum atas peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 43 dari Tergugat

*Halaman 76 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi/Tergugat I kepada Penggugat Intervensi sudah dilakukan sempurna secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sebagaimana permohonan Penggugat Intervensi Dalam Pokok Perkara untuk dapat Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti P Intervensi-1 sampai dengan P Intervensi-24 berupa fotokopi telah dibubuhi materai secukupnya, setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti P Intervensi-1, P Intervensi-3, P Intervensi-4, P Intervensi-5, P Intervensi-6, P Intervensi-7, P Intervensi-8, P Intervensi-9, P Intervensi-10, P Intervensi-12, P Intervensi-13, P Intervensi-20, P Intervensi-21, P Intervensi-22, P Intervensi 24 telah bersesuaian dengan aslinya sehingga telah memenuhi syarat-syarat formil yang dapat dijadikan sebagai alat bukti sedangkan bukti P Intervensi-2, P Intervensi-11, P Intervensi-14, P Intervensi-15, P Intervensi-16, P Intervensi-17, P Intervensi-18, P Intervensi-19, P Intervensi-23 berupa fotokopi dari fotokopi, serta Saksi-saksi yaitu 1. Siu Huong yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, 2. Danil yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi yaitu alat bukti surat P Intervensi-1 tentang Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Desa/Kelurahan Sibaganding, seluas  $\pm 26.576 \text{ M}^2$ , terdaftar atas nama Sendi Bingei Purba Siboro (ic. Tergugat Intervensi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, P Intervensi-2 tentang Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.11 tertanggal 09 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Heriani, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Simalungun, P Intervensi-3 tentang Akta Jual Beli No.21/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019, yang dibuat dihadapan Heriani, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Simalungun, P Intervensi-4 tentang Kwitansi tertanggal 10 Oktober 2018 sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*), P Intervensi-5 tentang Kwitansi tertanggal 01 November 2018 sebesar Rp700.000.000,00 (*tujuh ratus juta rupiah*), P Intervensi-6 tentang Kwitansi tertanggal 05 Januari 2019 sebesar Rp3.300.000.000,00 (*tiga milyar tiga ratus juta rupiah*), P Intervensi-7 tentang

*Halaman 77 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tanda Terima tertanggal Januari 2019, P Intervensi-8 tentang Kwitansi tertanggal 09 Januari 2019 sebesar Rp11.247.200.000,00 (*sebelas milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*), P Intervensi-9 tentang Kwitansi tertanggal 09 Januari 2019 sebesar Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*), P Intervensi-10 tentang Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Nomor : HP.02.03/362-12.08/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020 Prihal Pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding yang ditujukan kepada Sendi Bingei Purba Siboru dan Edwin Bingei Purba Siboru (ic.Tergugat Intervensi), P Intervensi-11 tentang Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4/Pbt/KEM-ATR/BPN/III/2019 tertanggal 21 Maret 2019 Tentang Pembatalan Hak Milik Nomor 43/Sibaganding atas nama Paingot Nadapdap, seluas 26.576 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara karena Salah Administrasi dan Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, P Intervensi-12 tentang Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : MP.01.01/1791-12.600/X/2020 tertanggal 8 Oktober 2020, ditujukan kepada 1. Inspektur Jenderal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan 2. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Hal : Laporan Tindaklanjut Pembatalan Peralihan Hak Milik Nomor : 43/Sibaganding, dan tembusannya juga ditujukan kepada Tergugat Intervensi, P Intervensi-13 tentang Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : MP.0101/2034-12.600/XII/2020 tertanggal 01 Desember 2020, yang ditujukan kepada Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Sumatera Utara, Hal : Mohon Penjelasan Proses Penyidikan terkait Sertipikat Hak Milik Nomor : 43/Sibaganding, dan tembusannya juga ditujukan kepada Tergugat Intervensi, P Intervensi-14 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No.5/Pdt.G/1993/PN-Sim tertanggal 4 September 1993, P Intervensi-15 tentang Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan No.186/PDT/1997/PT-MDN tertanggal 10 Juli 1997, P Intervensi-16 tentang Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2478 K/Pdt/1999 tertanggal 14 Desember 2000, P Intervensi-17 tentang Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 36/G/2016/PTUN-MDN tertanggal 23 Agustus 2016, P Intervensi-18 tentang

*Halaman 78 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 195/B/2016/PTTUN-MDN tertanggal 8 Desember 2016, P Intervensi-19 tentang Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 182 K/TUN/2017 tertanggal 19 Juni 2017, P Intervensi-20 tentang Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/III/2021 tertanggal 31 Maret 2021 yang ditujukan kepada 1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun di Pematangsiantar dan 2. Sdr. Sendi Bingei Purba Siboro dan Sdr. Edwin Bingei Purba Siboro, di Pematang Siantar, Tentang Pembatalan pencatatan peralihan hak milik Nomor : 43/sibaganding atas nama Paingot Nadapdap yang telah beralih menjadi atas nama Marnaek BM Situmorang dan kemudian beralih menjadi atas nama Sendi Bingei Purba Siboro dan Edwin Bingei Purba Siboro, seluas 26.576 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara karena cacat administrasi dan cacat yuridis, P Intervensi-21 tentang Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/44/II/2020/SUMUT/SPKT"II" tertanggal 10 Januari 2020, P Intervensi-22 tentang Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/173/II/2021/Ditreskrimum tertanggal 28 Januari 2021, P Intervensi-23 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara Praperadilan Nomor : 24/Pid.Pra/2021/PN-Mdn tertanggal 22 Juni 2021, P Intervensi-24 tentang Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/1761/IX/2021/Ditreskrimum tertanggal 16 September 2021, serta Saksi *Siu Huong*, yang pada pokoknya menerangkan Saksi mengetahui kronologis tentang penawaran dan pembelian lahan tanah dengan sertipikat No.43 karena Saksi ikut membantu dalam proses pembelian tanah tersebut dimana Saksi kenal dengan Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Para Tergugat dan Penggugat Intervensi, permasalahan antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi/Penggugat dan Tergugat Intervensi/Para Tergugat sehubungan dengan pembelian sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No.43 yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun dimana yang menjual adalah Tergugat Intervensi/Tergugat I dan yang membeli adalah Penggugat Intervensi sedangkan Tergugat Intervensi/Penggugat adalah sebagai perantara yang mana awalnya Tergugat Intervensi/Tergugat II menawarkan tanah Tergugat Intervensi/Tergugat I kepada Tergugat Intervensi/Penggugat lalu bulan September 2018 Tergugat Intervensi/Penggugat menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat Intervensi

*Halaman 79 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*

#### 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)



dimana yang datang menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat Intervensi yaitu Tergugat Intervensi/Penggugat dengan Tergugat Intervensi/Tergugat II, awalnya tanah tersebut ditawarkan permeternya Rp1.100.000,00 (*satu juta seratus ribu rupiah*) dan terjadi tawar menawar sehingga sepakat permeternya dengan harga Rp950.000,00 (*sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) dan waktu itu ada mengecek kelokasi juga ditunjukkan batas-batasnya serta tidak ada orang yang keberatan namun belum ada ditunjukkan alas hak kepemilikannya karena sertifikatnya sebagai jaminan di Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri, lalu setelah ditebus oleh Tergugat Intervensi/Penggugat dengan menggunakan uang Penggugat Intervensi baru Saksi tahu sertifikat tersebut awalnya milik Wesli Situmorang terus dijual kepada Paingot Nadapdap setelah itu dijual kepada Marnaek BM Situmorang (Tergugat Intervensi/Tergugat I) yaitu anak Wesli Situmorang, terhadap tanah tersebut Penggugat Intervensi telah membayarnya dengan harga Rp25.247.200.000,00 (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) dimana pembelian tanah tersebut tanggal 13 Februari 2019 dan ada dibuat akta jual beli di hadapan Notaris yaitu Tergugat III yang membuat akta jual belinya yang mana sewaktu terjadi pembelian tanah tersebut Tergugat Intervensi/Tergugat I dihadapan Notaris mengatakan tidak ada silang sengketa atas tanah tersebut juga sebelum terjadi akta jual beli ada di cek fisik oleh BPN dan di cek bersih oleh BPN ada 2 (dua) kali, cara Tergugat Intervensi/Penggugat menebus sertifikat No.43 tersebut dari Bank pada waktu itu setelah cocok harga lalu Tergugat Intervensi/Penggugat meminta panjar pembelian lahan tanah tersebut kemudian Penggugat Intervensi menyerahkan panjar pembelian lahan tanah sejumlah Rp4.500.000.000,00 (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) dengan pembayaran 3 (tiga) kali bayar yang diserahkan kepada Tergugat Intervensi/Penggugat karena Penggugat Intervensi percaya kepada Tergugat Intervensi/Penggugat dan selama ini ada hubungan bisnis dimana setelah sertifikat tersebut ditebus dari Bank kemudian dibaliknamakan keatas nama Tergugat Intervensi/Tergugat I (Marnaek Situmorang) setelah itu Penggugat Intervensi makin yakin kepada lahan tersebut lalu kami bersama-sama menuju Notaris (Tergugat III) untuk membuat Akta Perikatan Jual Beli, pembelian lahan tanah tersebut telah dibayarkan lunas dihadapan Notaris yang dihadiri Saksi, Tergugat Intervensi/Tergugat I bersama istrinya, Tergugat Intervensi/Penggugat, dan Tergugat Intervensi/Tergugat II dimana sisanya sekira Rp20.000.000.000,00 (*dua puluh milyar rupiah*) lagi diserahkan berbentuk cek sebanyak 7 (tujuh) lembar yaitu Tergugat Intervensi/Tergugat I mengambil cek

*Halaman 80 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



tersebut sebanyak 1 (satu) lembar kemudian 6 (enam) lembar diambil oleh Tergugat Intervensi/Penggugat dihadapan Tergugat Intervensi/Tergugat I bersama Tergugat Intervensi/Penggugat dan Tergugat Intervensi/Tergugat II oleh Penggugat Intervensi namun Saksi tidak tahu kenapa cek yang 6 (enam) lembar tersebut Tergugat Intervensi/Penggugat yang mengambil tetapi Saksi ada membuat 2 (dua) kwitansi penerimaan uang sejumlah pembelian lahan tersebut yaitu Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*) dan Rp11.000.000.000,00 (*sebelas milyar rupiah*) lebih untuk pengosongan lahan tersebut untuk mengganti tanaman dan bangunan rumah, sertipikat tanah tersebut sudah keatas nama Sendi Bingei Purba Siboro (Penggugat Intervensi) namun tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan yang diketahui setelah terjadi pembelian dan setelah sertifikat telah balik nama yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan jauh sebelum transaksi pembelian tanah tersebut dan sudah ada pembatalan sertifikat tersebut dari pihak BPN, kemudian Penggugat Intervensi meninjau lokasi dan dilokasi bertemu dengan marga Sinaga, dimana Marga Sinaga tersebut mengatakan tanah tersebut adalah milik mereka dan sertipikat Penggugat Intervensi telah dibatalkan oleh pihak BPN lalu setelah tahu keadaan yang sebenarnya pihak Penggugat Intervensi ada menghubungi Tergugat Intervensi/Tergugat I namun pihak Tergugat Intervensi/Tergugat I tidak lagi bisa dihubungi selanjutnya bulan Januari 2020 Penggugat Intervensi membuat pengaduan penipuan di Polda yang diwakili oleh Saksi dimana yang jadi Tersangkanya adalah Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Tergugat I, Tergugat Intervensi/Tergugat II, Tergugat Intervensi/Tergugat III dan Tergugat Intervensi/Tergugat IV dan sekarang masih dalam proses lalu Tergugat Intervensi/Penggugat ada mengajukan Prapid di Medan akan tetapi Prapidnya ditolak, Penggugat Intervensi tidak pernah mentransfer uang kepada Tergugat I tetapi hanya ke Tergugat Intervensi/Penggugat namun Saksi tidak tahu cek pelunasan tanah tersebut jatuh ketangan Penggugat sebanyak 6 (enam) lembar tetapi yang Saksi tahu Tergugat Intervensi/Tergugat I mau menanda tangani kwitansi sejumlah pembelian tanah tersebut, isi dari cek yang diterima Tergugat Intervensi/Tergugat I ada sekira Rp7.000.000.000,00 (*tujuh milyar rupiah*) yang Saksi ketahui karena Tergugat Intervensi/Tergugat I meminta kita menemani ke Bank mana tahu uangnya kosong katanya, Saksi tidak tahu kalau sebelumnya tanah tersebut sudah pernah beperkara dan siapa pihak juga kapan tanah tersebut berperkara di PTTUN Medan tetapi Tergugat Intervensi/Tergugat I tidak ada memberitahukan tanah itu sedang bersengketa, *Saksi Danil* yang pada

*Halaman 81 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



pokoknya menerangkan yang Saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini yaitu tentang pelunasan pembelian lahan tanah dengan sertifikat No.43 yang sebelumnya ditawarkan Tergugat Intervensi/Penggugat kepada Penggugat Intervensi pada awalnya bulan September 2018 dimana Saksi kenal dengan Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Para Tergugat dan Penggugat Intervensi, panjar yang diserahkan Penggugat Intervensi untuk pembelian lahan tanah tersebut sejumlah Rp4.500.000.000,00 (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) dengan pembayaran 3 (tiga) kali bayar diserahkan kepada Tergugat Intervensi/Penggugat karena Penggugat Intervensi percaya kepada Tergugat Intervensi/Penggugat dan selama ini ada hubungan bisnis, pembelian lahan tanah tersebut ada dibuat akta jual belinya yang dibuat Tergugat III dan yang membuat akta jual belinya dimana saat itu Notaris (Tergugat III) ada mengatakan kalau tanah itu tidak bermasalah, pembelian lahan tanah tersebut telah dibayarkan lunas oleh Penggugat Intervensi dihadapan Notaris (Tergugat III) dan diserahkan dihadapan Tergugat Intervensi/Tergugat I bersama Tergugat Intervensi/Penggugat dan Tergugat Intervensi/Tergugat II dimana sebelum pelunasan sisanya sekira Rp20.000.000.000,00 (*dua puluh milyar rupiah*) lagi yang diserahkan berbentuk cek sebanyak 7 (tujuh) lembar, waktu itu setelah cek tersebut diserahkan lalu Tergugat Intervensi/Tergugat I mengambilnya sebanyak 1 (satu) lembar kemudian 6 (enam) lembar diambil oleh Tergugat Intervensi/Penggugat dimana yang hadir pada waktu itu yaitu Saksi, Tergugat Intervensi/Tergugat I bersama istrinya, Tergugat Intervensi/Penggugat dan Tergugat Intervensi/Tergugat II, Saksi tidak tahu cek yang 6 (enam) lembar tersebut Tergugat Intervensi/Penggugat yang mengambil akan tetapi ada dibuat 2 (dua) kwitansi penerimaan uang sejumlah pembelian lahan tersebut dimana yang menyerahkannya adalah Saksi yaitu 1 (satu) kwitansi untuk pembelian tanah dan 1 (satu) kwitansi lagi untuk pengosongan lahan dan kwitansi yang diterima Tergugat Intervensi/Tergugat I ditandatangani oleh Tergugat Intervensi /Tergugat I dihadapan Notaris (Tergugat III) dimana isi dari cek yang diterima Tergugat Intervensi/Tergugat I ada sekira Rp7.000.000.000,00 (*tujuh milyar rupiah*), namun Penggugat Intervensi tidak pernah mentransfer uang kepada Tergugat Intervensi/Tergugat I, setelah dibuat menjadi 2 (dua) kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat Intervensi/Tergugat I kwitansi yang lain tidak ditarik, total uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Intervensi sejumlah Rp25.247.200.000,00 (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) yaitu sekira Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar*

Halaman 82 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



rupiah) dan sekira Rp11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah) lebih untuk pengosongan lahan, setelah tanah tersebut dibayar lunas kemudian sertifikatnya dibalik namakan kepada Penggugat Intervensi tetapi setelah sertifikat telah balik nama atas nama Sendi Bingei Purba Siboro (Penggugat Intervensi) lalu dicek kelokasi tetapi tanah tersebut tidak bisa dikuasai karena sertifikat itu telah dibatalkan lalu bulan Januari 2020 Penggugat Intervensi membuat pengaduan penipuan di Polda dimana yang menjadi Tersangka adalah Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Tergugat I, Tergugat Intervensi/Tergugat II, Tergugat Intervensi/Tergugat III dan Tergugat Intervensi/Tergugat IV yang sekarang masih dalam proses kemudian Tergugat Intervensi/Penggugat ada mengajukan prapud di Medan akan tetapi prapudnya ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi/Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T Intervensi/Penggugat-1 sampai dengan T Intervensi/Penggugat-7 berupa fotokopi telah dibubuhi materai secukupnya, setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti T Intervensi/Penggugat-1, T Intervensi/Penggugat-2, T Intervensi/Penggugat-3, T Intervensi/Penggugat-4, T Intervensi/Penggugat-5, T Intervensi/Penggugat-6, T Intervensi/Penggugat-7 tersebut berupa fotokopi dari fotokopi, dan dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan Saksi-saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi/Penggugat yaitu alat bukti surat T Intervensi/Penggugat-1 tentang Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 11 tanggal 09 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III (ic. Heriani, SH. M. Kn) Notaris di Simalungun, antara Tergugat I dalam konpensasi (ic. Marnaek BM Situmorang) dengan Edwin Bingei Purba Siboro selaku kuasa dari Tergugat Intervensi dalam konpensasi (ic. Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro), T Intervensi/Penggugat-2 tentang Akta Jual Beli Nomor 21 tanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III (ic. Heriani, SH. M. Kn) Notaris di Simalungun, antara Tergugat I dalam konpensasi (ic. Marnaek BM Situmorang) dengan Edwin Bingei Purba Siboro selaku kuasa dari Tergugat Intervensi dalam konpensasi (ic. Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro), T Intervensi/Penggugat-3 tentang Sertipikat Hak Milik (Tanda Bukti Hak) Nomor 43 atas nama Tergugat Intervensi dalam konpensasi (ic. Sendi Bingei alias Sendi Bingei Purba Siboro) terhadap sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara, T Intervensi/Penggugat-4 tentang Kwitansi penerimaan uang

*Halaman 83 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



sebesar Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah*) tertanggal 09 Januari 2019 yang ditanda tangani oleh Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat I dalam konpensi) beserta isterinya yaitu Yunita Irmala Lumban Tobing, T Intervensi/Penggugat-5 tentang Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp11.247.200.000,00 (*sebelas milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*) tertanggal 09 Januari 2019 yang ditanda tangani oleh Marnaek BM Situmorang (ic. Tergugat I dalam konpensi) beserta isterinya yaitu Yunita Irmala Lumban Tobing, T Intervensi/Penggugat-6 tentang Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 195/B/2016/ PT.TUN-MDN tanggal 8 Desember 2016 dan T Intervensi/Penggugat-7 tentang Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 182 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi/Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T Intervensi/Tergugat I-1 sampai dengan T Intervensi/Tergugat I-8 berupa fotokopi telah dibubuhi materai secukupnya, setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti T Intervensi/Tergugat I-1, T Intervensi/Tergugat I-2, T Intervensi/Tergugat I-3, T Intervensi/Tergugat I-4, T Intervensi/Tergugat I-5, T Intervensi/Tergugat I-6, T Intervensi/Tergugat I-7, T Intervensi/Tergugat I-8 tersebut berupa fotokopi dari fotokopi, dan dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan Saksi-saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi/Tergugat I yaitu alat bukti surat T Intervensi/Tergugat I-1 tentang Sertifikat Hak Milik No.43, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1173/1993 tanggal 14-12-1993 seluas 26.576 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun, Sumatera Utara, T Intervensi/Tergugat I-2 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Pembebanan dan Pencatatan lainnya, T Intervensi/Tergugat I-3 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Pembebanan dan Pencatatan lainnya, T Intervensi/Tergugat I-4 tentang Setoran Pajak 19 Desember 2018, T Intervensi/Tergugat I-5 tentang Bukti setoran/transfer uang tanggal 04-01-2019 Rp500.000.000,00 oleh Adil Anwar alias Atek (Penggugat) melalui Bank Cimb Niaga kepada Tergugat I, T Intervensi/Tergugat I-6 tentang Bukti setoran/transfer uang tanggal 04-01-2019 Rp500.000.000,00 oleh Eri Dharma Putra (Tergugat II) melalui Bank BCA kepada Tergugat I, T Intervensi/Tergugat I-7 tentang Bukti setoran/transfer uang tanggal 09-01-2019 Rp973.200.000,00 oleh Eri Dharma Putra (Tergugat II) melalui Bank BCA kepada Tergugat I dan T Intervensi/Tergugat I-8 tentang Bukti

*Halaman 84 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



setoran/transfer uang tanggal 09-01-2019 Rp7.000.000.000,00 oleh Eri Dharma Putra (Tergugat II) melalui Bank BCA kepada Tergugat I sebagai pelunasan harga tanah;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim menganggap perlu terlebih untuk mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan Penggugat Intervensi, Tergugat Intervensi/Penggugat dan Tergugat Intervensi/Tergugat I berupa fotokopi dari fotokopi, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa alat bukti surat T Intervensi/Penggugat-3, T Intervensi/Penggugat-4, T Intervensi/Penggugat-5, T Intervensi/Tergugat I-1, T Intervensi/Tergugat I-2 dan T Intervensi/Tergugat I-3 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut adalah bukti surat yang sama diajukan oleh Penggugat Intervensi yaitu P Intervensi-1, P Intervensi 8 dan P Intervensi 9, dimana aslinya ada pada Penggugat Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat T Intervensi/Penggugat-3, T Intervensi/Penggugat-4, T Intervensi/ Penggugat-5, T Intervensi/Tergugat I-1, T Intervensi/Tergugat I-2 dan T Intervensi/Tergugat I-3 telah memenuhi syarat-syarat formil yang dapat dijadikan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T Intervensi/Penggugat-1, T Intervensi/Penggugat-6, T Intervensi/Penggugat-7, P Intervensi-2, P Intervensi-18 dan P Intervensi-19 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut adalah bukti surat yang sama diajukan oleh Tergugat Intervensi/Penggugat dan Penggugat Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat T Intervensi/Penggugat-1, T Intervensi/Penggugat-6, T Intervensi/Penggugat-7, P Intervensi-2, P Intervensi-18 dan P Intervensi-19 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T Intervensi/Tergugat I-5, T Intervensi/Tergugat I-6, T Intervensi/Tergugat I-7, T Intervensi/Tergugat I-8 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut sejalan dengan bukti surat P Intervensi-4, P Intervensi-5, P Intervensi-6, P Intervensi-7, P Intervensi-8, P Intervensi-9, maka Majelis Hakim berpendapat bukti T Intervensi/Tergugat I-5, T Intervensi/Tergugat I-6, T Intervensi/Tergugat I-7, T Intervensi/Tergugat I-8 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P Intervensi-11 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut sejalan dengan bukti surat P Intervensi-10 dan P Intervensi-12 yang mana bukti surat P Intervensi-10 dan P



Intervensi-12 berupa asli, maka Majelis Hakim berpendapat bukti P Intervensi-11 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P Intervensi-14, P Intervensi-15, P Intervensi-16 dan P Intervensi-17 berupa fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut masih sejalan dengan gugatan yang diajukan Tergugat Intervensi/Penggugat juga berhubungan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat P Intervensi-14, P Intervensi-15, P Intervensi-16 dan P Intervensi-17 dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Intervensi/Tergugat I yaitu T Intervensi/Tergugat I-4 berupa fotokopi dari fotokopi yang setelah dicocokkan dipersidangan tidak ada aslinya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Secara umum, pengakuan keabsahan identiknya fotocopy dengan aslinya yaitu apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan. Selama tidak dapat ditunjukkan aslinya, fotocopy tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa, sehingga tidak sah sebagai alat bukti. Pendirian Majelis Hakim tersebut didasarkan pada *Pasal 1888 KUHPerdara jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985* dengan kaidah hukum “*Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti*”, dan *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.7011 K/Sip/1974*, antara lain dikatakan “*bahwa putusan yang didasarkan pada surat bukti fotokopy-fotokopy tidaklah sah karena surat bukti fotokopy-fotokopy tersebut dinyatakan sama dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya perbedaan-perbedaan yang penting secara substansial*”, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Intervensi/Tergugat I yaitu T Intervensi/Tergugat I-4 tersebut sudah tepat dan adil untuk tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yaitu P Intervensi-21, P Intervensi-22, P Intervensi-23 dan P Intervensi-24 karena perkara tersebut masih perlu pembuktian lebih lanjut serta proses-proses hukum lainnya untuk menindaklanjutinya, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat P Intervensi-21, P Intervensi-22, P Intervensi-23 dan P Intervensi-24 sudah tepat dan adil untuk tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dikesampingkan;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dapat Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam gugatan yang diajukan Tergugat Intervensi/Penggugat dimana perbuatan Tergugat Intervensi/Penggugat dan Tergugat Intervensi/Tergugat I telah memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dan unsur perbuatan yang melanggar hukum, yang mana Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Tergugat I, Tergugat Intervensi/Tergugat II dan Tergugat Intervensi/Tergugat III serta Tergugat Intervensi/Tergugat IV-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Intervensi, sehingga Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan lebih lanjut alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi/Penggugat, Tergugat Intervensi/Tergugat I dan Penggugat Intervensi begitu pula petitum gugatan Tergugat Intervensi/Penggugat dalam perkara ini, oleh karena itu untuk mempersikat putusan ini Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan intervensi Penggugat Intervensi dalam pokok perkara adalah beralasan hukum sehingga sudah tepat dan adil untuk dikabulkan;

#### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu;

1. Apakah Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum sehubungan dengan pembelian atas objek tanah seluas  $\pm$  26.576 M<sup>2</sup> (*dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi*), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993 ?;
2. Apakah dapat dinyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.21/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Heriani, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Simalungun (ic. Tergugat-III) atas objek tanah

*Halaman 87 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



seluas  $\pm 26.576 \text{ M}^2$  (dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993 ?;

3. Apakah perbuatan Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) kepada Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi ?;

Menimbang, bahwa terhadap angka 1 sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*". Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi dan jual beli harus dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 yang berbunyi : "*perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak*". Dimana syarat seseorang disebut sebagai Pembeli Beritikad Baik Mahkamah Agung membuat pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 sebagai berikut :

A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau
2. Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
3. Pembelian terhadap Tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :

-Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).

Halaman 88 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



-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 yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

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

Menimbang, bahwa perselisihan antara Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi dengan Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat III Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat IV Dalam Konvensi dalam perkara aquo sebagaimana gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada pokoknya tentang pembelian sebidang tanah seluas 26.576 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No.43 yang terletak di Desa Sibaganding, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Kabupaten Simalungun (vide bukti T Intervensi/Penggugat-3, T Intervensi/Tergugat I-1, T Intervensi/Tergugat I-2, T Intervensi/Tergugat I-3 dan P Intervensi/T Intervensi-1) dimana yang menjual adalah Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan yang membeli adalah Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi (vide bukti T Intervensi/Penggugat-1 dan P Intervensi/T Intervensi-2) sedangkan Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi Dalam Konvensi adalah sebagai perantara yang mana Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi yang menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat Intervensi/Tergugat Dalam Konvensi, kemudian setelah sepakat permeternya dengan harga Rp950.000,00 (*sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) sehingga terhadap tanah tersebut Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi telah membayarnya dengan harga Rp25.247.200.000,00 (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh*

*Halaman 89 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



*juta dua ratus ribu rupiah)* yaitu pada tanggal 09 Januari 2019 sejumlah Rp11.247.200.000,00 (*sebelas milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah)* untuk pengosongan tanah tersebut dan pada tanggal, bulan dan tahun yang sama sejumlah Rp14.000.000.000,00 (*empat belas milyar rupiah)* untuk pembelian tanah tersebut (vide bukti T Intervensi/Penggugat-4, T Intervensi/Penggugat-5, P Intervensi/T Intervensi-8 dan P Intervensi/T Intervensi-9) dimana pembelian tanah tersebut ada dibuat akta jual beli di hadapan Notaris yaitu Tergugat III yang membuat akta jual belinya (vide bukti T Intervensi/Penggugat-2 dan P Intervensi/T Intervensi-3) juga sebelum terjadi akta jual beli ada di cek fisik dan di cek bersih oleh BPN (Tergugat IV Dalam Konvensi) namun saat itu sertifikat tanah tersebut masih sebagai jaminan di Bank Bumi Daya (BBD) sekarang Bank Mandiri lalu setelah ditebus oleh Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi dengan menggunakan uang Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi dengan cara setelah cocok harga lalu Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi meminta panjar pembelian lahan tanah tersebut kemudian Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi menyerahkan panjar pembelian lahan tanah dengan pembayaran 3 (tiga) kali bayar yaitu pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah)*, pada tanggal 01 November 2018 sejumlah Rp700.000.000,00 (*tujuh ratus juta rupiah)* dan pada tanggal 5 Januari 2019 sejumlah Rp3.000.000.000,00 (*tiga milyar rupiah)* (vide bukti P Intervensi/T Intervensi-4, P Intervensi/T Intervensi-5 dan P Intervensi/T Intervensi-6) dan ada juga dibuat tanda terima uang yang diterima Tergugat Intervensi/Penggugat (vide bukti P Intervensi/T Intervensi-7) yang diserahkan kepada Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi karena Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi percaya kepada Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi selama ini ada hubungan bisnis, kemudian sebagian uang dari Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi ditransfer kepada Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi yaitu tanggal 04-01-2019 sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sejumlah Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah)* yang pertama ditransfer oleh Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi dan yang kedua ditransfer oleh Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi, lalu pada tanggal 09-01-2019 sebanyak 2 (dua) kali yaitu sejumlah Rp973.200.000,00 (*sembilan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah)* yang ditransfer oleh Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi kepada Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan sejumlah Rp7.000.000.000,00 (*tujuh milyar rupiah)* yang

*Halaman 90 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



ditransfer oleh Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi kepada Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi (vide bukti T Intervensi/Tergugat I-5, T Intervensi/Tergugat I-6, T Intervensi/Tergugat I-7 dan T Intervensi/Tergugat I-8), kemudian setelah Sertipikat tanah tersebut sudah atas nama Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi namun tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi (vide bukti P Intervensi/T Intervensi-10, P Intervensi/T Intervensi-11, P Intervensi/T Intervensi-12, P Intervensi/T Intervensi-13, P Intervensi/T Intervensi-14, P Intervensi/T Intervensi-15, P Intervensi/T Intervensi-16, P Intervensi/T Intervensi-17 dan P Intervensi/T Intervensi-20) dan tanah tersebut sebelumnya telah pernah berperkara juga sebelum sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi Dalam Konvensi (vide bukti P Intervensi/T Intervensi-18 yang sama dengan bukti T Intervensi/Penggugat-6 dan P Intervensi/T Intervensi-19 yang sama dengan bukti T Intervensi/Penggugat-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan di atas, menurut hemat Majelis Hakim Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi telah memenuhi syarat pembeli beritikad baik sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 2 adalah beralasan hukum sehingga sudah tepat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap angka 2 sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual, maksudnya adalah perjanjian lahir ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerduta). Antara para pihak yang telah bersepakat memiliki hak dan kewajiban masing-masing, yang mana pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan barang dan berhak untuk memperoleh harga pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak untuk menerima barang yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa KUHPerduta mengatur ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yakni :



1. Tercapainya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Kata sepakat tersebut tidak boleh disebabkan karena adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, artinya orang tersebut menurut hukum dapat melakukan perbuatan hukum. Seperti orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan, tidak cacat mental;
3. Suatu hal tertentu, hal ini berarti perjanjian harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan;
4. Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum;

Apabila dalam perjanjian ternyata terdapat pelanggaran/cacat terhadap ketentuan yang disebutkan pada nomor 1 dan nomor 2, maka perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan, sedangkan pelanggaran/cacat terhadap ketentuan yang disebutkan pada nomor 3 dan nomor 4, maka perjanjian yang telah dibuat dianggap batal demi hukum (tanpa dimintakan pembatalan telah dianggap batal);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi telah memenuhi syarat pembeli beritikad baik sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 namun setelah Sertipikat tanah tersebut sudah atas nama Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi tetapi tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan sehingga yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Penggugat Intervensi (vide bukti P Intervensi/T Intervensi-10, P Intervensi/T Intervensi-11, P Intervensi/T Intervensi-12, P Intervensi/T Intervensi-13, P Intervensi/T Intervensi-14, P Intervensi/T Intervensi-15, P Intervensi/T Intervensi-16, P Intervensi/T Intervensi-17 dan P Intervensi/T Intervensi-20) sehingga Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi tidak bisa memiliki dan menguasai tanah tersebut, maka menurut hemat Majelis Hakim perjanjian jual beli yang dilakukan sehubungan dengan objek tanah seluas  $\pm$  26.576 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kec. Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993 adalah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara pada angka 1 sebagaimana tersebut di atas yaitu Tercapainya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri dimana kata

*Halaman 92 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



sepakat tersebut tidak boleh disebabkan karena adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan sehingga apabila dalam perjanjian ternyata terdapat pelanggaran/cacat terhadap ketentuan tersebut, maka perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 3 adalah beralasan hukum sehingga sudah tepat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap angka 3 sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang itu karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyimpulkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa sebagai unsur perbuatan yang melanggar hukum, berdasarkan yurisprudensi yang berlaku, ada 4 (empat) kriteria perbuatan yang melanggar hukum, yaitu :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- b. Melanggar hak subyektif orang lain, atau
- c. Melanggar kaidah tata susila, atau
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa karena setelah Sertipikat tanah tersebut sudah atas nama Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi ternyata tanah tersebut bermasalah karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan yang mana Sertipikat tersebut dibatalkan sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi dan tanah tersebut sebelumnya telah pernah berperkara juga sebelum transaksi pembelian tanah tersebut oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi sehingga menurut hemat Majelis Hakim Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat

*Halaman 93 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi telah memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dan unsur perbuatan yang melanggar hukum, maka Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 4 adalah beralasan hukum sehingga sudah tepat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 2, 3 dan 4 beralasan hukum dan dikabulkan, maka beralasan hukum pula dikabulkan petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 5;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi pada angka 6 mengenai Menghukum Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi secara tanggung renteng mengganti akumulasi kerugian moril dan materil yang dialami Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi atas hilangnya kesempatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi menikmati kemanfaatan tanah SHM 43/Sibaganding aquo, yakni sebesar Rp50.000.000.0000,00 (*lima puluh milyar rupiah*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada dasarnya besarnya ganti rugi adalah sebesar yang benar-benar di derita (J. Satria, SH "Gugatan Perdata atas dasar penghinaan sebagai tindakan melawan hukum : sub Topik penggantian atas kerugian materil", Citra Aditya Bhakti cetakan ke-1, 2005 hal.142. sedangkan *recvanordige prijs* (*justum pretium*) secara gramatika berarti : Penetapan harga suatu benda ekonomi memerhatikan semua faktor, atau dapat juga berarti "Keseimbangan antara harga dan nilai" (Fockema Andrea). "Kamus Istilah Hukum", Bina Cipta.1 tahun 1983 hal.456). Dengan demikian Penggugat wajib membuktikan berapa kerugian yang benar-benar diderita, agar dapat diterapkan besarnya ganti rugi atau jumlah yang adil dan patut;

Menimbang, bahwa selama persidangan tidak adanya dasar kepastian Jumlah harga satu kesatuannya untuk menghitung besarnya kerugian baik kerugian Meteril maupun kerugian Moril yang adil dan layak bagi Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi, maka dengan demikian Majelis

*Halaman 94 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 6 adalah tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya sudah tepat dan adil haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 7 mengenai Menghukum Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*) perhari apabila Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim denda yang dimaksudkan oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi tersebut adalah Uang Paksa (*dwangsom*) yaitu sejumlah uang yang ditetapkan oleh Hakim dalam amar putusan yang dibebankan kepada Tergugat dan diberlakukan apabila Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi tidak melaksanakan hukuman yang ditetapkan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 7 adalah beralasan menurut hukum dan oleh karenanya sudah tepat dan adil untuk dikabulkan hanya saja karena *dwangsom* yang dimintakan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi jumlahnya menurut hemat Majelis Hakim terlalu besar, maka Majelis Hakim hanya mengabulkan uang paksa tersebut sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) perhari apabila Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 8 mengenai Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi adalah sah dan berharga, karena selama persidangan tidak ternyata adanya peletakan sita

*Halaman 95 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



jaminan, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 8 adalah tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 9 mengenai Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 RBg, disyaratkan adanya :

1. Surat otentik atau tulisan tangan (*handschrift*) yang menurut Undang-Undang mempunyai kekuatan bukti;
2. Ada keputusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
3. Gugatan provisionil yang dikabulkan;
4. Dalam sengketa mengenai *bezitsrecht*;

oleh karena dalam perkara ini tidak terpenuhinya persyaratan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 9 adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 11 mengenai Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk mematuhi putusan dalam perkara ini, karena gugatan pokok Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka beralasan hukum pula kalau petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 11 dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi sebagaimana tersebut di atas, Pengadilan berpendapat Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi telah dapat membuktikan dalil gugatan intervensinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi dapat dikabulkan sebagian;

## **Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

*Halaman 96 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga beralasan menurut hukum dikabulkan petitum gugatan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi pada angka 10;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil baik dari Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi yang tidak dipertimbangkan satu persatu, Majelis Hakim menganggap dalil-dalil tersebut tidak berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim mengesampingkan terhadap dalil-dalil atau alasan tersebut sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sedangkan terhadap dalil-dalil yang berkaitan erat dengan perkara ini namun tidak diuraikan atau dipertimbangkan secara satu persatu dianggap sudah dipertimbangkan dan merupakan satu-kesatuan dengan pertimbangan yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 279 sampai dengan Pasal 282 dan Pasal 70 RV, Rbg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**Dalam Konvensi**

**Dalam Eksepsi**

Menolak eksepsi Tergugat I;

**Dalam Pokok Perkara :**

Menolak gugatan Penggugat;

**Dalam Rekonvensi**

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

**Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.810.000,00 (*satu juta delapan ratus sepuluh puluh ribu rupiah*);

**Dalam Perkara Intervensi**

**Dalam Pokok Perkara**

Menolak gugatan Penggugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

*Halaman 97 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim*



**Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Intervensi Dalam Konvensi/Penggugat Intervensi Dalam Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.21/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Heriani, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Simalungun (ic. Tergugat-III) atas objek tanah seluas  $\pm$  26.576 M<sup>2</sup> (*dua puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi*), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kecamatan Girsang Sipangan Bolon, Desa Sibaganding sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Milik No.43/Sibaganding tertanggal 15 Desember 1993;
4. Menyatakan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) kepada Tergugat Intervensi Dalam Konvensi/Penggugat Intervensi Dalam Rekonvensi;
5. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengembalikan secara utuh dan tunai kepada Tergugat Intervensi Dalam Rekonvensi/Penggugat Intervensi Dalam Rekonvensi uang pembelian tanah SHM 43/Sibaganding sebesar Rp25.247.200.000,00 (*dua puluh lima milyar dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah*), serta dihukum untuk membayar denda bunga sebesar 12 % pertahun, terhitung sejak Tergugat Intervensi Dalam Konvensi/Penggugat Intervensi Dalam Rekonvensi membeli tanah objek perkara;
6. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) perhari apabila Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, Tergugat I dan Tergugat II membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan intervensi selebihnya;

Halaman 98 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun, pada hari Senin, tanggal 3 Januari 2022, oleh kami, Mince Setiawaty Ginting, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Aries Kata Ginting, S.H., dan Dessy Deria Elisabet Ginting, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim tanggal 5 Mei 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 10 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Apollo Manurung, Panitera Pengganti dan kuasa Tergugat Intervensi/Penggugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Penggugat Intervensi/ Tergugat Intervensi Dalam Konvensi, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat Intervensi/Tergugat II Dalam Konvensi, Tergugat III Dalam Konvensi dan Tergugat IV Dalam Konvensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aries Kata Ginting, S.H.

Mince Setiawaty Ginting, S.H., M.Kn.

Dessy Deria Elisabet Ginting, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Apollo Manurung

## Perincian biaya :

1. PNPB Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Panggilan Sidang : Rp1.487.000,00
3. PNPB Panggilan : Rp 50.000,00

Halaman 99 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. ATK : Rp 100.000,00
5. Materai : Rp 10.000,00
6. Redaksi : Rp 10.000,00
7. Biaya Pos : Rp 123.000,00

Jumlah  
sepuluh  
Rp1.810.000,00 (satu juta delapan ratus  
ribu rupiah);