



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor 99/Pdt/2021/PTMDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkaraPerdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

AMOS DINO H, laki-laki, lahir di Jakarta, tanggal 22 April 1985, WNI, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Jakarta Timur, Jalan Salamun Nomor 8, RT 006 RW 003, Kelurahan Pondok Ronggon, Kecamatan Cipayung. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Januari Siregar, SH., MHum., David Ondian Panggabean, SH., MH., Daniel Clinton Siregar, SH., MH dan Wulan Cinta Utami, SH., Advokat/ Penasihat Hukum pada Law Office Dr. Januari Siregar, SH., MHum & Associates yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 32 Medan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 41/PSK-KUM/2020 tanggal 22 Januari 2020. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Pemanding /Pelawan yang semula Tergugat;

Melawan :

ROSMAWATI SITUMORANG, perempuan, lahir di Kampung Pon, tanggal 3 April 1967, beralamat di Dusun III Desa Tanjung Harapan, Kabupaten Batubara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Binsar Siringo-ringo, SH., Leonard H. Manurung, SH., Jannus Willem Purba, SH., Hotmar S. Situmorang, SH., dan Indra Permana Rajagukguk, SH., Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Binsar Siringo-ringo, SH & Rekan yang beralamat di Jalan Jamin Ginting Km 8,5, Komplek Perumahan Royal Sumatera Utara, Cluster Topaz Nomor 189 Padang Bulan Medan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 169/PSK-KUM/2020 tanggal 10 Maret 2020. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Terbanding/Terlawan yang semula Sebagai Penggugat;

RIFA IDA HAFNI, SH., selaku Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah-Pejabat Pembuat Akta Koperasi, berkantor di Jalan Jendral Sudirman, Indrapura, Simpang Empat Tanah Merah, Kecamatan Air

Halaman 1 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putih, Kabupaten Batubara. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Turut Terbanding/Turut Terlawan yang semula sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 26 Maret 2021 Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Plt.Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 29 Maret 2021 Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN;
3. Penetapan Hakim Ketua, tanggal 30 April 2021 Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN tentang Penetapan Hari sidang;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tanggal 16 Juli 2020 Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis dan surat-surat yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan yang semula Tergugat dalam surat perlawanannya tanggal 22 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 23 Januari 2020 dalam Register Nomor: 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, telah mengajukan Perlawanan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 23 Desember 2019 Pengadilan Negeri Kisaran telah mengambil dan menjatuhkan Putusan dalam perkara Nomor 49/Pdt.G/2019/PN.Kis secara Verstek dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Tergugat Amos Dino H dan Turut Tergugat Rifa Ida Hafni, SH yang telah dipanggil secara patut untuk menghadap ke persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan VERSTEK;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pembayaran Nomor: 16 tertanggal 13 Oktober 2016 yang diperbuat di hadapan RIFA IDA HAFNI, SH (TURUT TERGUGAT) Selaku Pejabat Notaris/ PPAT/ PPAK, yang berkantor di Jalan Jendral Sudirman, Indrapura, Simpang Empat Tanah Merah, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara, Provinsi Sumatera Utara adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan bahwa panjar atau uang muka yang telah dibayarkan Tergugat

Halaman 2 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) adalah hangus;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.006.000,- (*dua juta enam ribu rupiah*);

Bahwa dalam perkara No. 49/Pdt.G/2019/PN.Kis tersebut, Pelawan tidak pernah menerima Relas Panggilan untuk menghadiri Sidang perkara tersebut, baik melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang disampaikan melalui kantor Kelurahan tempat tinggal pelawan maupun yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kisaran, sehingga secara nyata Pelawan sama sekali tidak pernah secara sah memperoleh pemberitahuan atas persidangan persidangan perkara perdata No. 49/Pdt-G/2019/PN-Kis tersebut;

Bahwa isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada Pelawan pada tanggal 10 Januari 2020, sebagaimana termaktub dalam Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt/ G/ 2019/ PN.Kis, tertanggal 10 Januari 2020, dari Kantor Lurah Kelurahan Pondok Ranggong, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, yaitu kantor kelurahan tempat tinggal pelawan;

Bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt/ G/ 2019/ PN.Kis, tertanggal 10 Januari 2020 tersebut, gugatan perlawanan ini diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut cara cara yang diatur dan ditetapkan oleh undang-undang;

Bahwa oleh karena Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan di dalam perkara ini dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "pelawan dinyatakan sebaqai pelawan yang baik (*good opposant*)";

Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap putusan verstek Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt/ G/ 2019/ PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019, karena telah mengabulkan gugatan penggugat yang tidak sesuai dengan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak mencerminkan keadilan;

Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2016, antara Pelawan dan Teriawan telah sepakat untuk melakukan pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas sebidang tanah milik orang tua Terlawan seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi yang terletak di Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara, sebagaimana termaktub dalam Surat Kepala Kampung

Halaman 3 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN



tertanggal 21 Desember 1964, atas nama Djamedan Situmorang yang ditandatangani Penghulu Kampung Kuala Tanjung;

Bahwa terhadap kesepakatan perjanjian pengalihan hak dalam bentuk jual beli tersebut kemudian dituangkan oleh Pelawan dan Terlawan dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan yaitu Notaris Frida Ida Hafni, Notaris di Kabupaten Batubara;

Bahwa berkenaan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut diatas, pelawan dengan terlawan telah menyepakati harga keseluruhan tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp.5.250.000.000.- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi;

Bahwa pelawan dengan terlawan juga sepakat untuk meningkatkan dan menyempurnakan surat-surat tanah tersebut agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut, dengan mengurus Surat Keterangan Tanah dan Surat Silang Sengketa dan Bukti Pembayaran Pajak atau PBB serta surat lainnya yang dibutuhkan, dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak hari dan tanggal Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016;

Bahwa dalam rangka pengurusan surat surat diatas, pelawan dan terlawan juga menyepakati, untuk memberikan panjar sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang akan dipergunakan terlawan sebagai biaya-biaya yang diperlukan untuk mengurus seluruh surat-surat tanah sesuai dengan yang diperjanjikan, agar tanah tersebut dapat dialihkan dalam bentuk jual beli;

Bahwa selanjutnya Pelawan telah melakukan pembayaran panjar tersebut kepada Pelawan sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dengan cara sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) pada tanggal 13 Oktober 2016 melalui setoran tunai Bank Mandiri, sebagaimana ternyata dari Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 13 Oktober 2016;
- b. Sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 14 Oktober 2016 dengan cara RTGS dari Bank Danamon, sebagaimana ternyata dari Aplikasi Setoran Bank Danamon tertanggal 14 Oktober 2016;

Bahwa terhadap sisa harga tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 3.750.000.000, (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) Pelawan dan Terlawan telah sepakat, Pelawan akan melunasi sisanya apabila tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjualkan oleh Pelawan kepada pihak ketiga, sebagaimana termaktub dalam pasal 2 alinea (2) Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan;

Bahwa juga disepakati dan diperjanjikan apabila Pelawan dapat menjualkan tanah milik Terlawan tersebut, Terlawan juga akan memberikan tanahnya seluas kurang lebih 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi atau 2 (dua) hektare, sebagaimana termaktub dalam Pasal 2 alinea (6) Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan;

Bahwa akan tetapi benar adanya, sampai dengan diajukannya gugatan perlawanan ini, ternyata Terlawan belum juga mampu untuk mengurus dan memperoleh serta melengkapi Surat Keterangan Tanah yang telah ditingkatkan, Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta Surat Silang Sengketa serta surat-surat lainnya sebagaimana yang diperjanjikan antara Terlawan dan Pelawan;

Bahwa sesuai dengan dalil Terlawan pada gugatan Terlawan di dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/Pdt.G/2019/PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019 pada halaman 4 (empat), angka 7 (tujuh), telah memuat pengakuan tegas dari Terlawan yang menyatakan Terlawan akan mengurus surat keterangan tanah tersebut menjadi 5 (lima) persil, namun akan tetapi Terlawan baru dapat menyelesaikan untuk 3 (tiga) persil tanah yang telah diterbitkan surat keterangannya;

Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan, terlawan hanya dapat melakukan pengurusan surat keterangan tanah untuk 3 (tiga) persil tanah, masing-masing sebagai berikut:

1. Seluas Kurang lebih 19.250 (sembilan belas ribu dua ratus lima puluh) meter persegi, sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Tanah No. 590/261/519/SKT/KI-SS/2017 tertanggal 20 Desember 2017 atas nama Rosmawati Situmorang;
2. Seluas lebih kurang 18.900 (delapan belas ribu sembilan ratus) meter persegi sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Tanah No. 590/259/519/SKT/KI-SS/2017 tertanggal 20 Desember 2017 atas nama Rosmawati Situmorang;
3. Seluas lebih kurang 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Tanah No. 590/260/519/SKT/KI-SS/2017 tertanggal 20 Desember 2017 atas nama Rosmawati Situmorang;

Halaman 5 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Sehingga total luas tanah yang telah memiliki surat keterangan tanah adalah hanya seluas kurang lebih 58.150 (lima puluh delapan ribu seratus lima puluh) meter persegi dari total luas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi;

Bahwa disamping hanya dapat mengurus dan menyelesaikan surat keterangan tanah untuk 3 (tiga) persil sebagaimana telah dikemukakan diatas, juga terungkap bahwa Terlawan hanya mengurus Surat Keterangan Tanah saja, tanpa ikut serta mengurus Surat Silang Sengketa dan PBB serta surat-surat lainnya yang dibutuhkan agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas tanah tersebut;

Bahwa meskipun Pelawan telah berulang kali mempertanyakan mengenai surat-surat yang dibutuhkan agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas tanah tersebut, Terlawan tetap tidak dapat memenuhinya, sehingga Pelawan telah melaporkan Terlawan kepada Kepolisian Daerah Sumatera Utara atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan, sebagaimana termaktub dalam Laporan Polisi Nomor: LP/ 1009/ VII/ 2019/ SPKTI, tertanggal 17 Juli 2019;

Bahwa dari uraian fakta-fakta tersebut dapat dilihat secara nyata, Terlawan yang sampai saat ini belum mampu memenuhi kesepakatan-kesepakatan yang diperjanjikan antara Pelawan dan Terlawan dalam proses jual beli tersebut, sehingga jelas adanya Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt.G/ 2019/ PN.Kis. tertanggal 23 Desember 2019. yang menyatakan Pelawan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar adanya;

Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/Pdt.G/2019/PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019, keliru dan tidak berdasar adanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt.G/ 2019/ PN. Kis. tertanggal 23 Desember 2019 dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum adanya";

Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, Pelawan masih tetap menunggu Terlawan agar dapat menyelesaikan kewajibannya dalam mengurus surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah tersebut sebagaimana diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut



Terlawan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum adanya serta mengikat bagi Pelawan dan Terlawan";

Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum adanya serta mengikat bagi Pelawan dan Terlawan, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Terlawan dihukum untuk menyelesaikan seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi berupa Surat Keterangan Tanah yang telah ditingkatkan, Surat Keterangan Silang Sengketa, dan Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan";

Bahwa setelah Terlawan menyelesaikan seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi tersebut, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Terlawan dihukum untuk menyerahkan seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi berupa Surat Keterangan Tanah yang telah ditingkatkan, Surat Keterangan Silang Sengketa dari Kepala Desa dan Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Pelawan";

Bahwa setelah Terlawan menyelesaikan dan menyerahkan seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi tersebut kepada Pelawan, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Terlawan dihukum untuk melakukan proses pengalihan hak dalam bentuk Jual beli atas tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi tersebut kepada Pelawan selambat-lambatnya 90 (Sembilan puluh) hari sejak putusan perkara ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa oleh karena Terlawan telah dihukum untuk melakukan proses jual beli tanah seluas kurang lebih 100.000 (seratus ribu) meter persegi kepada Pelawan selambat-lambatnya 90 (Sembilan puluh) hari sejak putusan perkara ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Terlawan dihukum untuk



membayar kepada Pelawan *dwangsom* (uang Paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu iuta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam menjalankan isi Putusan ini”;

Bahwa jelas adanya Terlawan menyadari, proses pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara ini belum dapat terjadi diakibatkan oleh Pelawan yang belum dapat menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan, sehingga Terlawan jelas pula harus menyadari bahwa gugatan yang diajukan oleh Terlawan tidak berlandaskan hukum, akan tetapi Terlawan tetap mengajukan gugatannya di dalam perkara No. 49/Pdt.G/2019/PN.Kis, tertanggal 10 September 2019;

bahwa jelas adanya sikap dan perbuatan Terlawan yang mengajukan gugatan dalam perkara No. 49/ Pdt.G/ 2019/ PN.Kis adalah merupakan suatu ‘perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)’ serta juga merupakan "perbuatan *misbruik van procesrecht* yang diinsyafi" dimana dengan sikap dan perbuatan tersebut secara nyata telah menunjukkan bahwa Terlawan telah melakukan "perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

Bahwa oleh karenanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Terlawan dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)”

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan secara nyata telah menimbulkan "kerugian materiil" bagi Pelawan, dimana untuk mengajukan perlawanan ini Pelawan telah menyewa jasa Advokat, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Terlawan dihukum untuk membayar kepada Pelawan, ganti rugi materiil berupa biaya jasa Advokat yang diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan secara nyata telah menimbulkan "kerugian moriil" bagi Pelawan, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila, "Terlawan dihukum untuk membayar kepada Pelawan ganti rugi moriil yang diperhitungkan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa guna menjamin perlawanan Pelawan tidak hampa adanya, dimohonkan kehadiran majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan untuk meletakkan "sita jaminan (*conservatoir beslag*)" atas harta benda Terlawan, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak, yang akan dihunjak kemudian:

Halaman 8 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN



Berdasarkan uraian-uraian di atas, dimohonkan kehadiran yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, agar kiranya berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara, untuk hadir pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu serta mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. "Mengabulkan perlawanan pelawan untuk seluruhnya";
2. "Menyatakan pelawan sebagai pelawan yang baik (*Good Opposant*);
3. "Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini";
4. "Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum adanya Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt.G/ 2019/ PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019";
5. "Menyatakan Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan adalah sah dan berkekuatan hukum adanya serta mengikat bagi Pelawan dan Terlawan;
6. "Menghukum Terlawan untuk menyelesaikan seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi berupa Surat Keterangan Tanah yang telah ditingkatkan, Surat Keterangan Silang Sengketa, dan Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan";
7. "Menghukum Terlawan untuk menyerahkan kepada Pelawan, seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi berupa Surat Keterangan Tanah yang telah ditingkatkan, Surat Keterangan Silang Sengketa dari Kepala Desa, dan Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Pelawan";
8. "Menghukum Terlawan untuk melakukan proses pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi tersebut kepada Pelawan selambat-lambatnya 90 (Sembilan puluh) hari sejak putusan perkara ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*)";
9. "Menghukum Terlawan untuk membayar kepada Pelawan *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam menjalankan isi Putusan ini"
10. "Menyatakan Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
11. "Menghukum Terlawan untuk membayar kepada Pelawan, ganti rugi materiil



berupa biaya jasa Advokat yang diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)";

12. "Menghukum Terlawan untuk membayar kepada Pelawan, ganti rugi moriil yang diperhitungkan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)";
13. "Menghukum Terlawan untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terlawan semula Penggugat tersebut pihak Pelawan semula Tergugat memberikan jawaban yang sekaligus merupakan surat perlawanan dari Pelawan semula Tergugat, sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

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;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, tanggal 16 Juli 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

1. Menyatakan bahwa perlawanan Pelawan yang semula Tergugat terhadap putusan verstek Nomor 49/Pdt.G/2019/PN.Kis dinyatakan ditolak;
2. Mempertahankan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.G/2019/PN.Kis;
3. Menghukum Pelawan semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.1.319.000 (satu juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah)

Membaca, Relas Pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, tanggal 16 Juli 2020 yang disampaikan oleh Juru Sita Pada pengadilan Negeri Kisaran kepada Pembanding Pelawan semula Tergugat pada tanggal 17 September 2020;

Membaca, Relas Pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, tanggal 16 Juli 2020 yang disampaikan oleh Juru Sita Pada pengadilan Negeri Kisaran kepada Turut Terbanding Turut Terlawan semula Turut Tergugat pada tanggal 12 Agustus 2020;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 17/Akta.Pdt/2020/PN Kis, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kisaran yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 September 2020 Kuasa Hukum Pembanding Pelawan Tergugat telah mengajukan permohonan banding putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis tanggal 16 Juli 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kisaran kepada Turut Terbanding Turut Terlawan/Turut Tergugat pada tanggal 30 September 2020;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan/Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 05 Nopember 2020 dan salinan memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan dengan sah dan patut kepada Terbanding /Terlawan/Pengguga pada tanggal 11 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding/Turut Terlawan/Turut Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN.Kis tertanggal 16 Juli 2020 tersebut telah diucapkan dipersidangan yang dinyatakan dibuka dan terbuka untuk umum pada hari Kamis, 16 Juli 2020 yang tidak dihadiri oleh kuasa "Pelawan" dan dihadiri kuasa "Terlawan";

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/ 2019/PN.Kis tertanggal 16 Juli 2020 tersebut telah di beritahukan kepada Pelawan pada hari Kamis, 17 September 2020, sebagaimana termaktub dalam Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN.Kis, tertanggal 17 September 2020;

Bahwa selanjutnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN.Kis, tertanggal 16 Juli 2020 tersebut, Pembanding telah pula mengajukan "Permohonan Banding" pada hari Senin, 28 September 2020 sesuai dengan Akta Permohonan Banding No.17/Akta.Pdt/2020/PN.Kis, tertanggal 28 September 2020;

Bahwa oleh karenanya Pembanding telah mengajukan permohonan banding di dalam perkara ini dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditetapkan oleh undang-undang untuk itu, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding dinyatakan dapat diterima";

Bahwa jelas adanya Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN.Kis, tertanggal 16 Juli 2020 tersebut, secara nyata tidaklah mencerminkan adanya penegakan supremasi hukum, keadilan dan kebenaran karena tidak didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap selama pemeriksaan persidangan perkara a quo berlangsung baik yang diperoleh dari bukti surat-surat, maupun yang diperoleh dari saksi-saksi;

Halaman 11 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020, dengan alasan-alasan keberatan banding sebagai berikut :

1. PUTUSAN JUDEX FACTIE TIDAK CUKUP PERTIMBANGAN HUKUMNYA (ONVOELDOENDE GEMOTIVEERD)

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, Judex Factie baik dalam hal ini Judex Factie Pengadilan Negeri maupun Judex Factie Pengadilan Tinggi diharuskan untuk memeriksa dan juga mengadili secara menyeluruh bagian tuntutan-tuntutan oleh masing-masing pihak yang berperaka;

Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 189 ayat (2) Rbg/178 ayat (2) HIR yang menyatakan putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan, baik gugatan dalam konpensi maupun gugatan dalam rekonpensi, baik mengenai fakta dan bukti-bukti maupun mengenai penerapan hukumnya;

Bahwa disamping itu juga, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, secara tegas disebutkan "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

Bahwa bahkan menurut Pasal 189 ayat (1) Rbg/178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak yang berperaka;

Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, suatu putusan haruslah memuat secara jelas dan cukup pertimbangan-pertimbangan hukum yang rinci dan cermat tentang segala fakta-fakta yang timbul selama proses pemeriksaan perkara serta tentang segala bukti-bukti yang diajukan selama proses pemeriksaan perkara berlangsung, disertai dengan alasan dan dasar hukum bagi kesimpulan pendapat yang akan diambil dalam putusan tersebut;

Bahwa oleh karenanya apabila suatu putusan tidak memuat pertimbangan hukum yang cukup dan cermat (*onvoeldoende gemotiveerd*) tentang fakta-fakta dan bukti-bukti yang akan dijadikan sebagai alasan dan dasar dari kesimpulan pendapat dalam putusan tersebut, baik terhadap penolakan maupun terhadap penerimaan dalil-dalil yang dikemukakan oleh pihak-pihak yang berperaka, adalah merupakan masalah yuridis dan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan putusan yang bersangkutan;

Halaman 12 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN



Bahwa ketentuan tersebut di atas telah pula diterapkan didalam peradilan kita sebagaimana dapat dilihat dari Putusan Mahkamah Agung RI., No. 689K/Sip/1969 tertanggal 18 Desember 1970, yang pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut :

“Tiap-tiap penolakan maupun penerimaan suatu petitum haruslah didasari dengan pertimbangan hukum mengapa ditolak atau diterima.”;

Bahwa dalam perkara aquo yang menjadi objek gugatan adalah mengenai terjadinya wanprestasi dalam hal jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) Meter Persegi yang terletak di kabupaten Batubara, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembayaran No 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang di buat di hadapan Rifa Ida hafni, SH, Notaris di kabupaten Batubara;

Bahwa kesepakatan-kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian tersebut adalah :

1. bahwa Terlawan/Terbanding dan Pelawan/Pembanding sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan jual beli tanah milik Terbanding seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi yang terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kabupaten Batubara dengan harga Rp. 5.250.000.000.- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. bahwa Terlawan/Terbanding dan Pelawan/Pembanding sepakat untuk pembayaran jual beli tersebut dilakukan dengan memberikan panjar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang telah di bayarkan oleh Pembanding kepada Terbanding, kemudian pelunasan sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan atau dilunasi apabila tanah tersebut telah terjual oleh Pembanding kepada pihak ketiga;
3. bahwa Pembanding dan Terbanding sepakat untuk meningkatkan dan menyempurnakan surat-surat tanah tersebut agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut, dengan mengurus Surat Keterangan Tanah dan Surat Silang Sengketa dan Bukti Pembayaran Pajak atau PBB serta surat lainnya yang dibutuhkan, dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak hari dan tanggal Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016;

Bahwa akan tetapi dapat dilihat judex factie pengadilan negeri kisanan dalam Putusannya Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020 secara jelas tidaklah ada memberikan pertimbangan mengenai kesepakatan antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding dan Terbanding mengenai waktu pembayaran pelunasan jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo, yakni mengenai kesepakatan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan atau dilunasi apabila tanah tersebut telah terjual oleh Pembanding kepada pihak ketiga;

Bahwa pertimbangan *judex factie* mengenai kesepakatan waktu pembayaran sangat penting dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai adanya *wanprestasi* dalam suatu perjanjian, sehingga *judex factie* dapat memutuskan sejak kapan terjadinya ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh pihak-pihak yang membuat kesepakatan dalam perjanjian;

Bahwa dalam hal ini maka dapat dilihat, *judex factie* tidak memuat pertimbangan hukum yang cermat, tentang penolakan dan penerimaan terhadap suatu dalil maupun suatu bukti yang dapat dijadikan sebagai dasar dari putusan mengenai terjadinya *wanprestasi* yang dilakukan oleh Pembanding, karena *judex factie* Pengadilan Negeri Kisaran tidak mempertimbangkan adanya kesepakatan antara Pembanding dan Terbanding mengenai pelunasan jual beli tanah tersebut yang abru dilakukan apabila Pembanding telah berhasil menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga;

Bahwa dengan demikian jelas adanya Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020, hanya didasarkan pada pertimbangan yang sangat singkat dan kabur serta tidak sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga dapat dipastikan pula adanya pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran tersebut tidak akan mampu memuat pertimbangan yang layak sebagaimana yang diinginkan oleh ketentuan hukum acara perdata yang berlaku;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah dikemukakan diatas, terbukti secara jelas dan nyata bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN.Kis, tertanggal 16 Juli 2020, putusan yang tidak cukup pertimbanagn (*onvoeldoende gemotiveerd*) sebagaimana telah diuraikan diatas;

Bahwa oleh karenanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum, apabila Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2015/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020, dibatalkan adanya;

2. JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI KISARAN SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR KETENTUAN HUKUM ACARA DALAM HAL PEMBUKTIAN.

Halaman 14 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN



Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

Bahwa ketentuan tersebut diatas, secara konsekwen diterapkan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana ternyata dari beberapa pertimbangan hukum yang termaktub dalam putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 14 April 1976 Nomor 7011 K/SIP/1974, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

“Karena judex factie mendasarkan putusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, judex factie sebenarnya telah memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Desember 1987 Nomor 3609 K/Pdt/1985, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut;

“Surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti”;

3. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 17 September 1988 No. 112 K/Pdt/1986, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

“Bukti fotocopy kwitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”;

Bahwa dalam persidangan perkara aquo, Terlawan/Terbanding telah mengajukan bukti-bukti surat di depan persidangan pada tingkat Pengadilan Negeri yang terdiri dari Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-16,;

Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan di depan persidangan perkara ini ternyata Bukti T-1, Bukti T-3, Bukti T-6, Bukti T-7, Bukti T-8, Bukti T-9, dan Bukti T-11, Bukti T-12, , hanya berupa fotocopy yang dinazegelen akan tetapi tidak dapat



diperlihatkan keasliannya dari bukti-bukti tersebut didepan persidangan perkara aquo;

Bahwa akan tetapi, meskipun bukti-bukti tersebut diatas hanya merupakan fotocopy tanpa dapat ditunjukkan keasliannya, Judex Factie Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara ini tetap mempergunakan bukti-bukti tersebut diatas dalam pertimbangan hukumnya dalam mengambil putusan dalam perkara Nomor 49/Pdt.Plw/2015/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020;

Bahwa kehilafan dan kekeliruan Judex Factie Pengadilan Negeri Kisaran tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan hukum Putusannya Nomor 49/Pdt.Plw/2015/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020, pada halaman 20 (dua puluh) alinea pertama yang pada pokoknya menyatakan :

“menimbang bahwa berdasarkan bukti T-8 dan T-9 yang berupa surat somasi bahwa terlawan yang semula Penggugat telah megajak Pelawan yang semula Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara bersama akan tetapi Pelawan yang semula Penggugat tidak mengindahkan somasi dari terlawan yang semula Penggugat tersebut”;

Bahwa kehilafan dan kekeliruan Judex Factie Pengadilan Negeri Kisaran tersebut berlanjut dalam pertimbangan hukum Putusannya pada halaman 20 (dua puluh) alinea kedua yang pada pokoknya menyatakan :

“menimbang bahwa berdasarkan bukti T-3, T-4, T-5, T-6 Tergugat yang semula Penggugat juga sudah ada itikad untuk mengurus surat-surat tersebut”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut merupakan pertimbangan hukum yang sangat pokok dan penting dalam perkara Aquo, karena akan berpengaruh terhadap itikad baik dari Terlawan/Terbanding dalam menyelesaikan janji dari Terbanding untuk melakukan pengurusan peningkatan surat-surat tanah milik Terbanding yang akan di jual kepada Pemanding;

Bahwa judex factie pengadilan negeri kisaran telah memberikan pertimbangan hukum dengan mempergunakan bukti T-3, Bukti T-6, bukti T- 8, dan bukti T-9, yang hanya berupa fotocopy tanpa pernah dapat di perlihatkan keasliannya di depan persidangan perkara aquo;

Bahwa oleh karenanya sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana telah dikemukakan diatas, jelas pula adanya bukti T-3, Bukti T-6, bukti T- 8, dan bukti T-9 yang ternyata hanya terdiri dari fotocopy dan fotocopy dari fotocopy tanpa dilegalisir sesuai dengan aslinya karena Terbanding tidak dapat memperlihatkan asli bukti-bukti tersebut, tidak dapat dipergunakan



sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan adanya, serta seharusnya tidak dapat digunakan oleh Judex Factie dalam memberikan pertimbangan hukum karena bertentangan dengan hukum acara yang berlaku dinegara kita;

Bahwa karena judex factie Pengadilan Negeri Kisaran telah mendasarkan putusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, judex factie sebenarnya telah memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah dan harus dikesampingkan sebagai alat bukti ;

Bahwa oleh karenanya jelas Judex Factie Pengadilan Negeri Kisaran telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum acara perdata mengenai penerapan hukum pembuktian, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum, apabila Putusan judex factie Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2015/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020, dibatalkan adanya;

3. JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI KISARAN SALAH MENERAPKAN HUKUM TENTANG PEMBUKTIAN ADANYA WANPRESTASI.

Bahwa harus di tolak serta dikesampingkan adanya karena tidak berdasar hukum dan tidak memenuhi asas keadilan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Kisaran dalam perkara aquo pada halaman 20 (dua puluh) alinea 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan :

“Menimbang bahwa oleh karena Pelawan yang semula Tergugat tidak mau melaksanakan isi perjanjian pembayaran tersebut maka pelawan telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana petitum gugatan Terlawan yang semula Penggugat”;

Bahwa kesimpulan Judex Factie tersebut didasarkan pada pertimbangan hukumnya dalam putusannya pada halaman 19 (sembilan belas) alinea terakhir yang pada pokoknya menyatakan :

“Menurut Majelis Hakim bahwa Pelawan yang semula Tergugat tidak mau melaksanakan isi surat perjanjian pembayaran tersebut oleh karena Pelawan yang semula Tergugat hanya membebankan pengurusan surat kepada Terlawan yang semula Penggugat saja padahal untuk pengurusan surat di bebankan bersama-sama antara Pelawan dan Terlawan sebagaimana dalam bukti T-1 dan Plw-3”;

Bahwa dalam praktik, bentuk-bentuk perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dalam suatu perjanjian terjadi dalam hal seseorang tidak melaksanakan prestasi sama



sekali, melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat), melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan dan/atau melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Bahwa dalam perkara aquo yang menjadi objek gugatan adalah mengenai jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) Meter Persegi yang terletak di kabupaten Batubara, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembayaran No 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang di buat di hadapan Rifa Ida hafni, SH, Notaris di kabupaten Batubara;

Bahwa kesepakatan-kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian tersebut adalah :

1. bahwa Terlawan/Terbanding dan Pelawan/Pembanding sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan jual beli tanah milik Terbanding seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi yang terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kabupaten Batubara dengan harga Rp. 5.250.000.000.- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. bahwa Terlawan/Terbanding dan Pelawan/Pembanding sepakat untuk pembayaran jual beli tersebut dilakukan dengan memberikan panajar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang telah di bayarkan oleh Pembanding kepada Terbanding, kemudian pelunasan sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan atau dilunasi apabila tanah tersebut telah terjual oleh Pelawan/Pembanding kepada pihak ketiga;
3. bahwa Pembanding dan Terbanding sepakat untuk meningkatkan dan menyempurnakan surat-surat tanah tersebut agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut, dengan mengurus Surat Keterangan Tanah dan Surat Silang Sengketa dan Bukti Pembayaran Pajak atau PBB serta surat lainnya yang dibutuhkan, dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak hari dan tanggal Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016;

Bahwa dapat di lihat dari perjanjian tersebut di atas, salah satu kewajiban Pembanding adalah dalam hal waktu melakukan pelunasan jual beli tanah tersebut yaitu setelah tanah tersebut telah terjual oleh Pembanding kepada pihak ketiga, sehingga dalam hal ini dapat dilihat dari segi batas waktu yang di perjanjikan, Pembanding harus melakukan pelunasan pembayaran tanah tersebut apabila Pembanding telah berhasil menjual tanah tersebut kepada



pihak ketiga;

Bahwa Pembanding saat ini belum dapat menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga, sehingga sesuai dengan kesepakatan antara Pembanding dan Terbanding maka belum ada kewajiban dari Pembanding untuk melakukan pembayaran pelunasan jual beli tanah kepada Terbanding, dan juga belum ada hak dari Terbanding untuk meminta pembayaran pelunasan jual beli tanah tersebut kepada Pembanding;

Bahwa oleh karenanya jelas berdasarkan perjanjian tersebut, Pembanding tidak dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan wanprestasi atas kesepakatan yang di tuangkan dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan/Turut Terbanding yaitu Notaris Frida Ida Hafni, Notaris di Kabupaten Batubara;

Bahwa akan tetapi benar dan telah terbukti adanya, dalam hal ini Terbanding/Terlawan yang telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap kesepakatan untuk meningkatkan dan menyempurnakan surat-surat tanah tersebut agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut, dengan mengurus Surat Keterangan Tanah dan Surat Silang Sengketa dan Bukti Pembayaran Pajak atau PBB serta surat lainnya yang dibutuhkan, dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak hari dan tanggal Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016 tersebut;

Bahwa benar dan tidak memperoleh penyangkalan serta bahkan diakui secara tegas dari Terbanding/terlawan dalam persidangan perkara aquo, pada tanggal 13 Oktober 2016, antara Pembanding/Pelawan dan Terbanding/Terlawan telah sepakat untuk melakukan pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas sebidang tanah milik orang tua Terbanding/Terlawan seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi yang terletak di Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara, sebagaimana termaktub dalam Surat Kepala Kampung tertanggal 21 Desember 1964, atas nama Djamedan Situmorang yang ditandatangani Penghulu Kampung Kuala Tanjung;

Bahwa berkenaan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut diatas, pelawan/pembanding dengan terlawan/terbanding telah menyepakati harga keseluruhan tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp. 5.250.000.000.- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi;



Bahwa terhadap kesepakatan perjanjian pengalihan hak dalam bentuk jual beli tersebut kemudian dituangkan oleh Pelawan/Pembanding dan Terlawan/Terbanding dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan/Turut Terbanding yaitu Notaris Frida Ida Hafni, Notaris di Kabupaten Batubara (vide bukti Plw-3);

Bahwa pelawan/pembanding dan terlawan/terbanding juga sepatutnya untuk meningkatkan dan menyempurnakan surat-surat tanah tersebut agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut, dengan mengurus Surat Keterangan Tanah dan Surat Silang Sengketa dan Bukti Pembayaran Pajak atau PBB serta surat lainnya yang dibutuhkan, dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak hari dan tanggal Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016;

Bahwa kebenaran dalil pelawan/pembanding mengenai kesepakatan untuk menyempurnakan surat-surat tanah milik terlawan/terbanding tersebut telah dapat di buktikan melalui saksi yang dihadirkan oleh Pelawan di depan persidangan perkara ini yaitu saksi Margasak Sitanggang yang pada pokoknya menyatakan "*antara ibu pelawan/pembanding yaitu Nurmala Br. Sitanggang dan terlawan/terbanding pernah bertemu di salah satu rumah makan di Medan dimana Terlawan/Terbanding menawarkan tanah milik Terlawan/Terbanding dengan luas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi yang terletak di daerah Kuala Tanjung kepada ibu Pelawan dengan surat desa dimana selanjutnya Terlawan/Terbanding meminta uang kepada Pelawan/Pembanding untuk meningkatkan surat milik Terlawan/Terbanding tersebut yang saat itu hanya berupa Surat Keterangan Kepala Kampung*";

Bahwa kebenaran dalil Pelawan/Pembanding tersebut juga semakin diperkuat dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Terlawan/Terbanding di depan persidangan perkara ini yaitu saksi Sumarlin Sinurat yang pada pokoknya menyatakan "*saksi adalah orang yang mengenalkan Terlawan/Terbanding kepada ibu Pelawan/Pembanding yaitu Nurmala Sitanggang karena Terlawan/Terbanding hendak menjual tanah milik Terlawan/Terbanding dengan luas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi yang terletak di daerah Kuala Tanjung , dimana kemudian antara ibu Pelawan/Pembanding, Terlawan/Terbanding, suami Terlawan/Terbanding , saksi Margasak Sitanggang dan beberapa orang lainnya bertemu di salah satu rumah makan di Medan untuk membicarakan mengenai jual beli tanah tersebut*";

Bahwa saksi Sumarlin Sinurat juga menyatakan "*selanjutnya pada pertemuan*



tersebut Terlawan memperlihatkan asli surat tanah miliknya yaitu berupa Surat Keterangan Kepala Kampung Kuala Tanjung, tertanggal 21 Desember 1964 (vide bukti T-2) dimana kemudian ibu Pelawan meminta agar Terlawan meningkatkan surat tanah tersebut dan Terlawan telah sepakat untuk meningkatkan surat tanah miliknya;

Bahwa dalam rangka pengurusan surat-surat diatas, pelawan dan terlawan juga menyepakati, untuk memberikan panjar sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang akan dipergunakan terlawan sebagai biaya-biaya yang diperlukan untuk mengurus seluruh surat-surat tanah sesuai dengan yang diperjanjikan, agar tanah tersebut dapat dialihkan dalam bentuk jual beli;

Bahwa benar dan juga tidak di bantah oleh Terlawan, selanjutnya Pelawan melalui ibu Pelawan yaitu Nurmala Br. Sitanggung telah melakukan pembayaran panjar tersebut kepada Pelawan sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dengan cara sebagai berikut :

- a. Sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) pada tanggal 13 Oktober 2016 melalui setoran tunai Bank Mandiri, sebagaimana ternyata dari Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 13 Oktober 2016 (vide bukti Plw-5);
- b. Sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 14 Oktober 2016 dengan cara RTGS dari Bank Danamon, sebagaimana ternyata dari Aplikasi Setoran Bank Danamon tertanggal 14 Oktober 2016 (vide bukti Plw-6);

Bahwa bahkan pada tanggal 08 Oktober 2016 yaitu sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016, Pelawan/Pembanding melalui ibu Pelawan/Pembanding juga pernah memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) kepada Terlawan/Terbanding, sebagaimana termaktub dalam Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Rosmawati Situmorang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), tertanggal 08 Oktober 2016 (vide bukti Plw-4);

Bahwa sungguh tidak memenuhi rasa keadilan pendapat Judex Factie Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara aquo yang menyatakan Pembanding/Pelawan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian karena hanya membebankan pengurusan surat-surat hanya kepada Terbanding/Terlawan saja padahal untuk pengurusan surat dibebankan bersama-sama antara pembanding/pelawan dan



terbanding/Terlawan;

Bahwa di dalam perkara aquo, telah terbukti Pemanding telah memberikan uang dengan total Rp. 1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah) kepada Terbanding/Terlawan yang diperlukan oleh Terbanding/Terlawan untuk mengurus peningkatan surat-surat tanah milik Terbanding, Surat Tidak Silang Sengketa, Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan surat-surat lainnya yang diperlukan agar terpenuhinya jual beli antara Pemanding dan Terbanding;

Bahwa pertimbangan *judex factie* pengadilan negeri kisaran dalam mempertimbangan kesepakatan "pengurusan surat dibebankan bersama-sama anantara Pelawan dan Terlawan" merupakan pertimbangan yang sangat dangkal dan tidak memenuhi rasa keadilan, karena dengan pertimbangan tersebut *judex factie* telah mengartikan kesepakatan tersebut agar Pelawan/Pemanding turut serta selalu bersama-sama dengan Terlawan/Terbanding untuk hadir di kantor pemerintahan setempat untuk mengurus surat-surat yang diperlukan agar proses jual beli tanah tersebut dapat terlaksana;

Bahwa pertimbangan *judex factie* yang mengartikan pengurusan Surat Peningkatan Hak Milik Tanah, Surat Keterangan Tidak Silang Sengketa, Surat Tanada Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) harus dilakukan bersama-sama oleh Terlawan/Terbanding dan Pelawan/Pemanding untuk hadir bersama-sama menghadap kantor pemerintahan setempat tersebut juga sangat bertentangan dengan rasio dan kebiasaan-kebiasan dalam suatu proses jual beli tanah;

Bahwa Surat Silang Sengketa adalah surat keterangan dari pemerintahan setempat untuk menerangkan keadaan tanah milik seseorang di daerahnya tidak dalam sengketa dengan pihak lain baik mengenai hak kepemilikannya maupun mengenai batas-batasnya, dimana dalam kebiasaan tindakan hukum jual beli tanah, Surat Keterangan Silang Sengketa adalah merupakan tanggungjawab dari penjual tanah dalam hal ini Terbanding untuk membuktikan tanah yang akan dijualnya tidak sedang dalam sengketa dengan pihak lain

Bahwa begitu juga dengan surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana dalam proses jual beli tanah, pemilik tanah harus membuktikan pemilik tanah telah melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas kepemilikan tanah maupun bangunan miliknya yang akan di jualnya, dimana dalam praktek jual beli tanah surat bukti pembayaran pajak



bumi dan bangunan juga merupakan tanggung jawab dari penjual selaku pemilik tanah;

Bahwa telah sangat jelas, dalam hal jual beli baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang berkewajiban untuk memenuhi syarat mengenai kepemilikan suatu benda tersebut adalah pihak penjual, dimana dalam hal ini Terlawan/Terbanding yang harus memenuhi seluruh bukti-bukti kepemilikan akan suatu barang tersebut, hal ini juga sesuai dengan ketentuan sebagaimana termaktub dalam Pasal 1474 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan "Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya";

Bahwa Pembanding/Pelawan sama sekali tidak memiliki urgensi atau keperluan yang mengharuskan Pembanding hadir di kantor pemerintahan setempat untuk mengurus Surat Keterangan Tidak Silang Sengketa, Surat Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) karena selama belum terjadinya proses jual beli, maka tanggungjawab untuk hadir di kantor pemerintahan setempat guna pembuatan surat-surat tersebut masih merupakan tanggungjawab Terbanding/Terlawan selaku penjual dan pemilik tanah;

Bahwa selain itu, sangat tidak mungkin bagi Pembanding untuk setiap saat datang ke kantor pemerintahan setempat dalam hal ini kantor desa letak tanah yang menjadi objek dalam perkaa ini yakni di kabupaten Batubara, Kecamatan Sei Suka, Desa Kuala Tanjung, Sumatera Utara, sementara pembanding/pelawan sendiri berdomisili dan bertempat tinggal di Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Kisaran sama sekali tidak mempertimbangkan tanggungjawab dan peran Pembanding dalam pengurusan surat-surat tersebut dengan memberikan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (vide bukti Plw-5 dan bukti Plw-6) dan sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) (vide bukti Plw-4) yang telah diberikan oleh Pembanding kepada Terbanding sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016, yang di buat dihadapan Turut Terbanding;

Bahwa telah dapat di buktikan dan benar adanya, sampai dengan diajukannya gugatan perlawanan ini oleh Pelawan/Pembanding, ternyata Terlawan/Terlawan belum juga mampu untuk mengurus dan memperoleh serta melengkapi Surat Keterangan Tanah yang telah ditingkatkan, Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi



dan Bangunan serta Surat Silang Sengketa serta surat-surat lainnya sebagaimana yang diperjanjikan antara Terlawan/Terbanding dan Pelawan/Pembanding;

Bahwa sebelum adanya perkara aquo, Pelawan/Pembanding melalui ibu Pelawan/Pembanding telah pernah meminta dan mempertanyakan mengenai surat-surat tanah tersebut ketika ibu Pelawan/Pembanding pergi ke lokasi tanah objek perkara, dan bertemu dengan Terlawan/Terbanding dimana pada saat itu Terlawan/Terbanding mengatakan surat-surat belum selesai di tingkatkan, hal tersebut telah dapat di buktikan oleh keterangan saksi Margasak Sitanggung yang pada pokoknya menyatakan "*kurang lebih 3 (tiga) bulan setelah bertemu di rumah makan di Medan, saksi pernah diajak ibu Pelawan ke Kuala Tanjung untuk melihat tanah objek perkara dan meminta surat-surat tanah yang telah di beli tersebut, namun Terlawan mengatakan belum selesai mengurus surat-surat tanah tersebut, sehingga saksi dan ibu Terlawan kembali ke Medan tanpa membawa surat-surat tanah tersebut*";

Bahwa sesuai dengan dalil Terlawan/Terbanding pada gugatan Terlawan/Terbanding di dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/Pdt.G/2019/PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019 (Vide bukti Plw-2) pada halaman 4 (empat), angka 7 (tujuh), telah memuat pengakuan tegas dari Terlawan/Terbanding yang menyatakan Terlawan/Terbanding akan mengurus surat keterangan tanah tersebut menjadi 5 (lima) persil, namun akan tetapi Terlawan/Terbanding baru dapat menyelesaikan untuk 3 (tiga) persil tanah yang telah diterbitkan surat keterangannya;

Bahwa hingga saat ini, sesuai dengan pengakuan Terlawan/Terbanding, Terlawan/Terbanding hanya dapat melakukan pengurusan surat keterangan tanah untuk 3 (tiga) persil tanah, masing-masing sebagai berikut :

1. seluas Kurang lebih 19.250 (sembilan belas ribu dua ratus lima puluh) meter persegi, sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Tanah No. 590/261/519/SKT/KI-SS/2017 tertanggal 20 Desember 2017 atas nama Rosmawati Situmorang (vide Bukti T-4);
2. seluas lebih kurang 18.900 (delapan belas ribu sembilan ratus) meter persegi sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Tanah No. 590/259/519/SKT/KI-SS/2017 tertanggal 20 Desember 2017 atas nama Rosmawati Situmorang (vide bukti T-5);
3. seluas lebih kurang 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Tanah No. 590/260/519/SKT/KI-



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

SS/2017 tertanggal 20 Desember 2017 atas nama Rosmawati Situmorang (vide Bukti T-6);

sehingga total luas tanah yang telah memiliki surat keterangan tanah adalah hanya seluas kurang lebih 58.150 (lima puluh delapan ribu seratus lima puluh) meter persegi dari total luas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi;

Bahwa dari surat keterangan tanah-surat keterangan tanah tersebut (vide Bukti T-4, Bukti T-5, Bukti T-6) dapat dilihat Terlawan/Terbanding baru dapat menyelesaikan peningkatan surat-surat tanahnya pada tanggal 20 Desember 2017 sebagaimana dapat dilihat dari tanggal masing-masing surat keterangan tanah tersebut, yang dapat disimpulkan ternyata Terlawan/Terbanding baru dapat menyelesaikan peningkatan surat-surat tersebut lebih dari setahun dari jangka waktu yang disepakati yaitu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 dan itu pun baru dapat menyelesaikan 3 (tiga) buah surat saja dari 5 (lima) surat yang akan diurus oleh Terlawan/terbanding;

Bahwa dari hal tersebut dapat dilihat perbuatan Terlawan/Terbanding yang baru dapat melaksanakan prestasinya dalam waktu lebih dari satu tahun sementara Terlawan/Terbanding sepakat untuk menyelesaikan peningkatan surat-surat tersebut dalam tempo waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 adalah perbuatan *wanprestasi*;

Bahwa bahkan bukti yang di ajukan oleh Terlawan/Terbanding dalam persidang perkara aquo yaitu Bukti T-6 berupa Surat Keterangan Tanah No. 590/260/519/SKT/KI-SS/2017 seluas lebih kurang 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi, tertanggal 20 Desember 2017, atas nama Rosmawati Situmorang adalah bukti surat yang hanya berupa fotocopy tanpa pernah dapat di perlihatkan surat aslinya di depan persidangan perkara aquo;

Bahwa karena bukti tersebut hanya terdiri dari fotocopy yang dinazegelen tanpa dilegalisir sesuai dengan aslinya, sehingga sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang belaku pada peradilan kita, berkenaan dengan hukum pembuktian, bukti yang hanya terdiri dari fotocopy tidak mengandung keabsahan sebagai alat bukti sehingga tidak dapat diterima dan dijadikan sebagai bukti yang memiliki nilai pembuktian dan harus dikesampingkan sebagai alat bukti ;

Bahwa ketentuan tersebut diatas, secara konsekwen oleh Mahkamah Agung RI

Halaman 25 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN



ternyata dari beberapa pertimbangan hukum yang putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 14 April 1976 Nomor 7011 K/SIP/1974, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut

“Karena judex factie mendasarkan putusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, judex factie sebenarnya telah memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Desember 1987 Nomor 3609 K/Pdt/1985, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut

“Surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti”;

3. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 17 September 1988 No. 112 K/Pdt/1986, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut

“Bukti fotocopy kwitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”;

Bahwa oleh karenanya dapat disimpulkan, Terlawan/Terbanding hanya dapat membuktikan telah menyelesaikan surat-surat tanah tersebut sebanyak 2 (dua) persil saja yaitu bukti T-4 berupa Surat Keterangan Tanah No. 590/261/519/SKT/KI-SS/2017, tertanggal 28 Desember 2017 seluas Kurang lebih 19.250 meter persegi atas nama Rosmawati Situmorang dan bukti T-5, berupa Surat Keterangan Tanah No. 590/259/SKT/KI-SS/2017, tertanggal 28 Desember 2017 seluas Kurang lebih 18.900 meter persegi atas nama Rosmawati Situmorang, sehingga Terlawan/Terbanding hanya dapat membuktikan telah menyelesaikan surat-surat atas tanah tersebut seluas 38.150 (tiga puluh delapan ribu seratus lima puluh) meter persegi dari total luas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi ;

Bahwa disamping terbukti hanya dapat mengurus dan menyelesaikan surat keterangan tanah untuk 2 (dua) persil dengan total luas kurang lebih 38.150 (tiga puluh delapan ribu seratus lima puluh) meter persegi sebagaimana telah dikemukakan diatas, juga terbukti terlawan/terbanding baru menyelesaikan



Surat Silang Sengketa dari Kepala Desa setempat terhadap 2 (dua) persil tanah saja sebagaimana termaktub dalam bukti T-15 dan bukti T-16 dan tidak dapat membuktikan telah menyelesaikan surat bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) sebagaimana telah diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Frida Ida Hafni, Notaris di Kabupaten Batubara (vide bukti Plw-3);

Bahwa meskipun Pelawan/Pembanding telah berulang kali mempertanyakan mengenai surat-surat yang dibutuhkan agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas tanah tersebut, Terlawan/Terbanding tetap tidak dapat memenuhinya, sehingga Pelawan/Pembanding kemudian telah melayangkan 2 (dua) kali somasi kepada Terlawan/Terbanding sebagaimana termaktub dalam Surat Kantor Hukum Kodam I/Bukit Barisan No. 27/SBH.KUM/VII/2019, tertanggal 12 Juli 2019, Perihal : Somasi 1 (vide Bukti Plw-7) dan Surat Kantor Hukum Kodam I/Bukit Barisan No. 28/SBH.KUM/VII/2019, tertanggal 16 Juli 2019, Perihal : Somasi 2 (vide Bukti-Plw 8);

Bahwa oleh karena setelah sekian lama Terlawan/Terbanding juga tetap tidak mampu menyelesaikan peningkatan surat tanah sebagaimana di sepakati, dan tidak bersedia mengembalikan pembayaran-pembayaran yang telah di serahkan oleh Pelawan/Pembanding kepada Terlawan/Terbanding sehingga Pelawan/Pembanding kemudian telah melaporkan Terlawan/Terbanding kepada Kepolisian Daerah Sumatera Utara atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan, sebagaimana termaktub dalam Laporan Polisi Nomor: LP/1009/ VII/ 2019/ SPKT II, tertanggal 17 Juli 2019 (vide Bukti Plw-9);

Bahwa kemudian pada tanggal 10 Oktober 2019 ternyata Terlawan/Terbanding telah melayangkan gugatan terhadap Pelawan/Pembanding mengenai kesepakatan jual beli atas tanah terperkara dengan permintaan perjanjian tersebut di batalkan dan uang panjar yang diberikan oleh Pelawan/Pembanding dianggap hangus, dimana sikap dan perbuatan dari Terlawan tersebut telah menunjukkan kenakalan dan itikad tidak baik dari Terlawan/Terbanding untuk menggelapkan uang dari Pelawan/Pembanding dan mengingkari tanggung jawabnya sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16 tertanggal 13 Oktober 2016 yang di buat dihadapan Turut Terlawan;

Bahwa dari uraian fakta-fakta tersebut dapat dilihat secara nyata, Terlawan/Terbanding yang sampai saat ini belum mampu memenuhi kesepakatan-kesepakatan yang diperjanjikan antara Pelawan/Pembanding dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan/Terbanding dalam proses jual beli tersebut telah menunjukkan adanya rangkaian-rangkaian perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Terlawan/Terbanding terhadap perjanjian antara Pembanding dan Terbanding

Bahwa sehingga jelas adanya Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/Pdt.G/ 2019/ PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019, yang menyatakan Pelawan/Pembanding telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar adanya;

Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/Pdt/G/2019/ PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019, keliru dan tidak berdasar adanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt.G/ 2019/ PN. Kis, tertanggal 23 Desember 2019 dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum adanya";

Bahwa jelas adanya Terlawan/Terbanding menyadari, proses pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah yang menjadi objek dalam perkara ini belum dapat terjadi diakibatkan oleh Terlawan/Terbanding yang belum dapat menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan, sehingga Terlawan jelas pula harus menyadari bahwa gugatan yang diajukan oleh Terlawan/Terbanding tidak berlandaskan hukum, akan tetapi Terlawan tetap mengajukan gugatannya di dalam perkara No. 49/Pdt.G/2019/PN.Kis, tertanggal 10 September 2019;

Bahwa jelas adanya sikap dan perbuatan Terlawan/Terbanding yang mengajukan gugatan dalam perkara No. 49/ Pdt.G/ 2019/ PN.Kis adalah merupakan suatu "perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)" serta juga merupakan "perbuatan *misbruik van procesrecht yang diinsyafi*", dimana dengan sikap dan perbuatan tersebut secara nyata telah menunjukkan bahwa Terlawan/Terbanding telah melakukan "perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)";

Bahwa oleh karenanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Terlawan/Terbanding dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)";

Bahwa oleh karenanya telah jelas *judex factie* pengadilan negeri kisaran telah salah menerapkan hukum tentang pembuktian adanya *wanprestasi*, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum, apabila putusan *judex factie*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis. tertanggal 16 Juli 2020, dibatalkan adanya;

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta tersebut diatas, dimohonkan kehadiran Yang Terhormat Mejlis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. "Menerima Permohonan Banding dari Pemanding";
2. "Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis. tertanggal 16 Juli 2020";

DAN MENGADILI SENDIRI :

1. "Mengabulkan perlawanan pelawan/pemanding untuk seluruhnya"
2. "Menyatakan pelawan/pemanding sebagai pelawan yang baik (*Good Opposant*);
3. "Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini";
4. "Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum adanya Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 49/ Pdt.G/ 2019/ PN.Kis, tertanggal 23 Desember 2019";
5. "Menyatakan Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan/Turut Terbanding adalah sah dan berkekuatan hukum adanya serta mengikat bagi Pelawan/Pemanding dan Terlawan/Terbanding;
6. "Menghukum Terlawan/Terbanding untuk menyelesaikan seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi berupa Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Silang Sengketa, dan Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pembayaran No. 16, tertanggal 13 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan/Turut Terbanding";
7. "Menghukum Terlawan/Terbanding untuk menyerahkan kepada Pelawan/Pemanding, seluruh kelengkapan surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah seluas lebih kurang

Halaman 29 dari 43 hal Putusan Nomor 99/Pdt/2021/PT MDN



100.000 (seratus ribu) meter persegi berupa Surat Keterangan Silang Sengketa dari Kepala Desa, dan Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Pelawan/Pembanding”;

8. “Menghukum Terlawan/Terbanding untuk melakukan proses pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas tanah seluas lebih kurang 100.000 (seratus ribu) meter persegi tersebut kepada Pelawan/Pembanding selambat-lambatnya 90 (Sembilan puluh hari) sejak putusan perkara ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*)”;
9. “Menghukum Terlawan/Terbanding untuk membayar kepada Pelawan/Pembanding *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam menjalankan isi Putusan ini”;
10. “Menyatakan Terlawan/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)”;
11. “Menghukum Terlawan/Terbanding untuk membayar kepada Pelawan/Pembanding, ganti rugi materiil berupa biaya jasa Advokat yang diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)”;
12. “Menghukum Terlawan/Terbanding untuk membayar kepada Pelawan/Pembanding, ganti rugi moriil yang diperhitungkan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)”;
13. “Menghukum Terlawan/Terbanding untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini”;

Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat/Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 16 Desember 2020 dan Salinan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat/Pelawan pada tanggal 18 Desember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan/dasar Terbanding mengajukan Kontra Memori banding adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding telah mengajukan Memori Banding yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya tanggal 05 November 2020, yang mana Memori Banding tersebut adalah Banding atas Putusan



Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 49/Pdt.Plw/2019/PN.Kis tanggal 16 Juli 2020;

2. Bahwa Terbanding menilai bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya tidak mencerminkan fakta-fakta hukum yang ada dan terkesan menutup-nutupi kesalahan ataupun kelalaian yang telah Pembanding perbuat terhadap Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 Tanggal 13 Oktober 2020 yang diperbuat di hadapan Notaris RIFA IDA HAFNI, S.H;
3. Bahwa fakta-fakta hukum yang tidak dicerminkan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding pada tanggal 05 November 2020 sehingga menimbulkan adanya suatu kesengajaan dalam menutupi fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

3.1 Pembanding telah keliru dalam menyatakan Putusan *Judex Factie* Tidak Cukup Pertimbangan Hukumnya (*ONVOELDOENDE GEMOTIVEERD*)

- Bahwa Putusan *Judex Factie* telah sesuai dengan ketentuan Pasal 189 Ayat (1) RBG/ 178 Ayat (1) HIR dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 689K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970 karena Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* didasari dengan alasan dan pertimbangan hukum mengapa Gugatan Terbanding dapat diterima secara hukum.
- Bahwa adapun maksud dari pada Perjanjian Pembayaran sesuai dengan akta Perjanjian Nomor: 16, tertanggal 13 Oktober 2016 tersebut diatas adalah pembayaran Jual-Beli tanah milik Terbanding kepada Pembanding dengan cara terlebih dahulu Pihak Pembanding membayarkan uang dimuka (panjar) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan:
 - Bahwa Pembanding dan Terbanding sepakat dan mengikatkan diri untuk jual-beli tanah milik Terbanding seluas lebih kurang ± 100.000 m² (seratus `ribu meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Pantai Desa Kuala Indah, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara, Provinsi Sumatera Utara dengan harga Rp. 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - Bahwa Pembanding dan Terbanding sepakat untuk pembayaran jual-beli tanah milik Terbanding dalam perkara *a*



quo dilakukan dengan cara pembayaran panjar terlebih dahulu dengan ketentuan:

1. Pembayaran panjar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan Pembanding kepada Terbanding dengan cara pembayaran melalui Transfer ke Rekening Terbanding pada saat perjanjian ini ditandatangani.
 2. Pelunasan Sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta) akan dilunasi apabila tanah tersebut telah terjual oleh Pembanding kepada pihak ketiga
- Bahwa Terbanding akan memberikan tanahnya dalam perkara a quo sebesar 20.000 m² atau 2 Ha kepada Pembanding sebagai jasanya yang dikurangi dari total luas tanah dalam perkara a quo.
 - Bahwa sebelum dilakukan pelunasan oleh Pembanding, maka terhadap surat tanah dalam perkara a quo disimpan oleh Terbanding.
 - Bahwa Terbanding dan Pembanding sepakat setelah terjadinya pembayaran panjar terhadap tanah milik Terbanding dalam perkara a quo, maka Terbanding dan Pembanding bersama-sama akan mengurus dan menyelesaikan Surat Silang Sengketa dari Kepala Desa setempat dan Surat Bukti Pembayaran Pajak Tanah (PBB)
 - Bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya pada halaman 3 (tiga) menyatakan “ ***bahwa akan tetapi dapat dilihat Judex Factie Pengadilan Negeri Kisaran dalam Putusannya Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, tertanggal 16 Juli 2020 secara jelas tidaklah ada memberikan pertimbangan mengenai kesepakatan antara Pembanding dan Terbanding mengenai waktu pembayaran pelunasan Jual Beli Tanah yang menjadi objek dalam perkara a quo, yakni mengenai kesepakatan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 3.750.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan atau dilunasi apabila tanah tersebut telah terjual oleh Pembanding kepada pihak ketiga*** ”
 - Bahwa Pembanding secara sengaja dengan itikad buruk menghilangkan fakta-fakta yang sebenarnya terhadap Akta



Perjanjian Pembayaran Nomor 16 Tanggal 13 Oktober 2020 yang diperbuat di hadapan Notaris RIFA IDA HAFNI, S.H yangmana Pembanding mengambil isi Perjanjian secara terpotong-potong atau tidak lengkap sehingga menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* tidak cukup pertimbangan hukumnya (**ONVOELDOENDE GEMOTIVEER**)

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* telah mempertimbangkan alasan-alasan ataupun dasar hukum dalam mengambil keputusan yangmana seluruh uraian terhadap adanya perbuatan **Wanprestasi** telah diuraikan secara lengkap dan jelas sebagaimana fakta-fakta yang telah terungkap didalam persidangan sehingga dalil Pembanding yang menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* tidak cukup pertimbangan hukumnya (**ONVOELDOENDE GEMOTIVEER**) adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

3.2 Pembanding telah keliru menyatakan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran salah menerapkan atau melanggar Ketentuan Hukum Acara dalam hal pembuktian.

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran telah tepat dalam menerapkan ketentuan hukum acara pembuktian;
- Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya halaman 9 alinea 2 menyatakan

“ bahwa bukti-bukti yang diajukan didepan persidangan perkara ini ternyata Bukti T-1, Bukti T-3, Bukti T-6, Bukti T-7, Bukti T-8, bukti T-9, dan Bukti T-11, bukti T-12, hanya berupa fotocopy yang dinagezelen akan tetapi tidak dapat diperlihatkan aslinya dari bukti-bukti tersebut di depan persidangan perkara a quo”

- Bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, maka Terbanding akan mengurainya satu per satu sebagai berikut:

- *Bukti T-1 adalah berupa Fotocopy Akta Nomor : 16 tertanggal 13 Oktober 2016 yang diperbuat di hadapan RIFA IDA HAFNI, S.H., Selaku Pejabat Notaris/PPAT/PPAK (TURUT TERLAWAN).*

Bahwa dalam penyampaiannya di persidangan, Pembanding tidak ada mempermasalahkan/ menolak bukti yang disampaikan oleh Terbanding dan bukti T-1 walaupun merupakan fotokopi



namun isinya sama dengan Asli Akta Nomor : 16 tertanggal 13 Oktober 2016 yang diperbuat di hadapan RIFA IDA HAFNI, S.H. Bukti ini juga disampaikan oleh Pembanding yang mana Pembanding menunjukkan bukti tersebut sebagai bukti Bukti Plw-3. Antara Bukti yang disampaikan oleh Pembanding dan Terbanding isinya adalah sama terlebih tidak ada keberatan ataupun penolakan oleh Pembanding pada saat pemeriksaan di Persidangan. Sehingga bukti T-1 sudah benar dan meyakinkan secara hukum sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Kisaran seharusnya dan sepatutnya dianggap sah secara hukum.

- Bukti T-3 adalah Akta Surat Kuasa Nomor: 1 tertanggal 23 September 2016 yang diperbuat dihadapan Pejabat Notaris LIZA NOVIETA SITANGGANG, S.H., M.Kn.

Bahwa Surat Kausa tersebut Terbanding sampaikan ke persidangan perkara *a quo* merupakan Surat Kuasa asli yang mana Pembanding juga melihat keaslian Bukti T-3, sehingga dalil yang Terbanding sampaikan tersebut adalah upaya untuk menutupi fakta yang sebenarnya;

- Bukti T-6 adalah Satu Bundel Surat Keterangan Tanah Nomor: 590/260/SKT/KI-SS/2017 tertanggal 28 Desember 2017 atas nama ROSMAWATI SITUMORANG seluas $\pm 20.000m^2$

Bahwa Bundel Surat Keterangan Tanah Nomor: 590/260/SKT/KI-SS/2017 tersebut Terbanding sampaikan ke persidangan perkara *a quo* merupakan asli yang mana Pembanding juga melihat keaslian Bukti T-6, sehingga dalil yang Pembanding sampaikan tersebut adalah upaya untuk menutupi fakta yang sebenarnya;

- Bukti T-7 adalah Fotocopy Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) tertanggal 13 Nopember 2019 dari Kepolisian Daerah Sumatera Utara kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara atas nama pelapor NURMALA SITANGGANG (ibu kandung Pelawan)

Bahwa bukti tersebut aslinya disampaikan kepada Kejaksaan sedangkan Fotocopynya diberikan kepada Terbanding, dan ini membuktikan bahwa Pembanding dengan itikad tidak baik untuk



melaksanakan kewajibannya serta bermaksud menekan Pembanding dengan membuat Laporan Polisi Nomor: LP/1009/VII/2019/SPKT II tanggal 17 Juli 2019 atas nama Pelapor Nurmala Sitanggang. Bukti ini juga disampaikan oleh Pembanding yang mana Pembanding menunjukkan bukti tersebut sebagai Bukti Plw-9 yaitu Fotocopy Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP). Antara Bukti yang disampaikan oleh Pembanding dan Terbanding isinya adalah sama terlebih tidak ada keberatan ataupun penolakan oleh Pembanding pada saat pemeriksaan di Persidangan. Sehingga bukti

T-7 sudah benar dan meyakinkan secara hukum sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran seharusnya dan sepatutnya dianggap sah secara hukum.

- *Bukti T-8 dan Bukti T-9 adalah Bundel Surat Somasi (Teguran) I tertanggal 04 September 2019 dan Satu Bundel Surat Somasi (Teguran) II tertanggal 09 September 2019 beserta bukti pengirimannya.*

Bahwa bukti T-8 dan Bukti T-9 adalah bukti yang menerangkan bahwa Terbanding sudah berupaya menunjukkan itikad baik dalam mengundang Pembanding untuk menyelesaikan persoalan perjanjian antara Pembanding dan Terbanding, namun sebaliknya Pembanding dengan itikad tidak baik melaporkan Terbanding ke Kepolisian sebagaimana Laporan Polisi ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara dengan Nomor LP/1009/VII/2019/SPKT "II" tanggal 17 Juli 2019 a.n pelapor NURMALA SITANGGANG atas Dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan. Asli surat somasi diberikan kepada Pembanding.

- *Bukti T-11 adalah Fotocopy Surat Perintah Nomor: Sprint/77/III/2019 tertanggal 27 Maret 2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kumdam I/Bukit Barisan tentang Penunjukan Tim Penasehat Hukum Ibu Nurmala Sitanggang*

Bahwa Bukti T-11 adalah bukti penunjukan Perintah dari Kepala Kumdam I/Bukit Barisan untuk menunjuk personilnya dalam memberikan somasi terhadap Terbanding yang mana awalnya



Ibu Pembanding memberikan Kuasa kepada KODAM I/BUKIT BARISAN. Asli surat tersebut seharusnya berada di tangan Pembanding atau Kuasa Hukum ibu Pembanding atas nama NURMALA SITANGGANG. Bukti yang disampaikan oleh Pembanding tersebut merupakan dasar dari Pembanding dalam mengajukan somasi kepada Terbanding sebagaimana Surat Somasi 1 dan Somasi 2 yang diwakili oleh Kuasanya yaitu Kantor Hukum Kodam I/Bukit Barisan sebagaimana bukti Pembanding dalam persidangan yaitu Bukti Plw-7 dan Bukti Plw-8. Sehingga bukti T-7 sudah benar dan meyakinkan secara hukum sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran seharusnya dan sepatutnya dianggap sah secara hukum.

- *Bukti T-12 adalah Fotocopy Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2019 untuk Melakukan Pelaporan, Memberi Keterangan, Menerima Penyelesaian secara administratif di Kepolisian Negara Republik Indonesia yang berujung pada Laporan Polisi ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara dengan Nomor LP/1009/VII/2019/SPKT "II" tanggal 17 Juli 2019 a.n pelapor NURMALA SITANGGANG atas Dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan.*

Bahwa bukti T-12 adalah bukti yang dimiliki oleh ibu Pembanding untuk membuat laporan polisi terhadap Terbanding. Asli surat tersebut seharusnya berada di tangan Pembanding atau Kuasa Hukum ibu Pembanding;

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran telah tepat dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang merupakan tersebut diatas, sebab bukti-bukti tersebut adalah bukti yang sah dipergunakan dalam hukum acara pembuktian. Hal ini terfaktakan dari tidak adanya bantahan ataupun sanggahan dari Pembanding pada saat persidangan dan bukti tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi atau alat bukti lain.

Hal ini juga telah secara tegas termuat dalam :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005 menyatakan:

"Suatu surat berupa fotokopi yang diajukan di persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik penggugat



maupun tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan "surat aslinya" di persidangan, namun oleh karena "fotokopi surat" tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh Pihak Lawan, maka fotokopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 menyatakan:

Fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai "alat bukti surat". Ternyata fotokopi surat tersebut tidak disertai "surat aslinya" untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka "fotokopi surat" tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai "alat bukti yang sah" dalam persidangan pengadilan.

- Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, telah terfaktakan secara hukum bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran telah tepat dalam menerapkan ketentuan terhadap Hukum Acara Pembuktian. Oleh karena itu tentang dalil Pembanding yang menyatakan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum acara dalam hal pembuktian adalah dalil yang keliru serta tidak berdasar hukum sama sekali, oleh karena itu sudah sepatutnya dan seharusnya ditolak.

3.3 Pembanding telah keliru dalam menyatakan bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran salah menerapkan hukum tentang pembuktian adanya Wanprestasi

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kisaran telah tepat dalam menerapkan hukum tentang pembuktian adanya Wanprestasi
- Bahwa dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya halaman 14 (empat belas) alinea 3 (tiga) yang menyatakan "**bahwa Pelawan/Pembanding dan Terlawan/Terbanding juga sepakat untuk meningkatkan dan menyempurnakan surat-surat tanah tersebut agar dapat dilaksanakan pengalihan hak dalam bentuk jual beli tanah tersebut, dengan mengurus Surat Keterangan Tanah dan Surat Silang Sengketa dan Bukti Pembayaran Pajak**



atau PBB serta surat lainnya yang dibutuhkan, dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak hari dan tanggal Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016”

Bahwa dalil yang disampaikan oleh Pembanding tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak masuk akal, tidak berdasar hukum sama sekali dan merupakan kebohongan belaka sebab antara Pembanding dan Terbanding tidak ada dan tidak pernah membuat kesepakatan tersebut dan hal ini terfaktakan dalam Akta Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016 yang diperbuat dihadapan Pejabat Notaris RIFA IDA HAFNI, S.H. tidak mencakup mengenai tenggang waktu pengurusan surat-surat tanah sebagaimana dalil Pembanding tersebut sehingga sudah cukup bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk menolak dalil Pembanding tersebut atau setidaknya tidaknya mengesampingkan dalil Pembanding tersebut.

- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil yang disampaikan oleh Pembanding dalam memori bandingnya halaman 14 alinea (4) yang menyatakan **”.....Saksi Margasak Sitanggung yang pada pokoknya menyatakan antara ibu pelawan/pembanding yaitu Nurmala Br Sitanggung dan Terlawan/Terbanding pernah bertemu di salah satu rumah makan di Medan dimana Terlawan/Terbanding menawarkan tanah milik Terlawan/Terbanding dengan luas 100.000 (seratus ribu) meter persegi yang terletak di daerah uala Tanjung kepada ibu pelawan dengan surat desa dimana selanjutnya Terlawan/Terbanding meminta uang kepada Pelawan/Pembanding untuk meningkatkan surat milik Terlawan/ Terbanding tersebut yang saat itu hanya berupa Surat Keterangan Kepala Kampung”**

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta persidangan, sebab Saksi Margasak Sitanggung dalam pemeriksaannya sebagai saksi tidak pernah menyatakan bahwa Terbanding/Terlawan meminta sejumlah uang kepada Pembanding. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dan seharusnya dalil yang tidak berdasarkan hukum dan merupakan rekayasa semata haruslah ditolak demi hukum.



- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding halaman (3) yang menyatakan *“dalam rangka pengurusan surat-surat diatas, pelawan dan terlawan juga menyepaati, untuk memberikan panjar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang dipergunakan Terlawan sebagai biaya-biaya yang diperlukan untuk mengurus seluruh surat-surat tanah sesuai dengan yang diperjanjian, agar tanah tersebut dapat dialihkan dalam bentuk jual beli”*

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang keliru dan merupakan dalil yang dibuat-buat, mengada-ada, dan tidak berdasar hukum sama sekali. Sebab baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016 yang diperbuat dihadapan Pejabat Notaris RIFA IDA HAFNI, S.H maupun dalam fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan TIDAK ADA FAKTA DAN DATA YANG MENYATAKAN BAIK SECARA TERSURAT MAUPUN TERSIRAT BAHWA PANJAR TERSEBUT DIGUNAKAN SEBAGAI BIAYA PENGURUSAN SURAT-SURAT TANAH. Sehingga dengan tidak adanya fakta dan data tersebut, maka sudah terfaktakan secara hukum dalil yang Pembanding sampaikan tersebut diatas adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan merupakan suatu kesengajaan untuk mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya.

- Bahwa adapun panjar yang diberikan oleh Pembanding yang totalnya sejumlah Rp 1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah), adalah merupakan murni panjar guna pembelian Objek Perjanjian serta tidak ada hubungannya dengan peningkatan surat-surat milik Terbanding;
- Bahwa walaupun tidak melaksanakan kewajibannya dalam isi Perjanjian Pembayaran Nomor 16 tertanggal 13 Oktober 2016 yang diperbuat dihadapan Pejabat Notaris RIFA IDA HAFNI, S.H yakni bersama-sama mengurus surat tanah milik Terbanding walaupun sudah berulang kali diminta oleh Terbanding, Terbanding kemudian mendapatkan Somasi dari Ibu Pembanding yang mengharuskan Pembanding untuk mengembalikan panjar yang berujung kepada Laporan Polisi sebagaimana Laporan Polisi ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara dengan Nomor LP/1009/VII/2019/SPKT “II” tanggal



17 Juli 2019 a.n pelapor NURMALA SITANGGANG atas Dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan.

- Bahwa kemudian Terbanding memberikan somasi Kepada Pemanding untuk menyelesaikan Persoalan terhadap Perjanjian antara Pemanding dan Terbanding tersebut sebagaimana somasi Terbanding Somasi (Teguran) I tertanggal 04 September 2019 beserta Bukti Pengiriman dan Surat Somasi (Teguran) II tertanggal 09 September 2019 beserta bukti pengirimannya, adapun isi somasi tersebut adalah meminta Pemanding untuk melakukan pelunasan pembayaran. Namun Pemanding sama sekali tidak ada respon baik untuk memenuhi undangan tersebut.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas telah terfaktakan bahwa:
 - Panjar sebesar Rp.510.000.000,- (satu miliar lima ratus sepuluh juta rupiah) tidak ada hubungan dengan pengurusan surat-surat tanah milik Terbanding;
 - Pengurusan surat-surat tanah milik Terbanding adalah tanggungjawab bersama antara Pemanding dengan Terbanding;
 - Tidak ada tenggang waktu Pengurusan surat-surat tanah milik Pemanding;
 - Pemanding tidak beritikad baik dalam menjalankan Perjanjian Pembayaran, sebab Pemanding tidak pernah melakukan pelunasan walaupun sudah dikonfirmasi secara berulang kali;
 - Pemanding tidak beritikad baik dalam menjalankan kewajibannya bersama-sama mengurus surat-surat tanah milik Terbanding;
 - Pemanding secara sepihak dan tanpa alasan yang jelas berusaha menekan Terbanding dengan membuat Laporan Polisi dan Surat Somasi;
 - Pemanding tidak beritikad baik untuk memenuhi undangan Terbanding dalam menyelesaikan Permasalahan Perjanjian antara Pemanding dan Terbanding
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terfaktakan secara jelas dan nyata Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* telah tepat dalam menerapkan hukum pembuktian tentang adanya perbuatan wanprestasi



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terungkap fakta yang sebenarnya bahwa *Judex Factie* telah tepat dalam mengambil Keputusan dalam putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 49/Pdt.Plw/2019/Pn. Mdn dan dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding adalah dalil-dalil yang tidak sesuai dengan fakta dan data yang sebenarnya serta terungkap dalam persidangan baik secara tersirat maupun tersurat. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan seharusnya Memori banding Pembanding ditolak atau dikesampingkan

Berdasarkan hal-hal yang sudah Terbanding uraikan diatas dan dengan berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka cukup beralasan dan berdasar hukum kiranya apabila Terbanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak Permohonan Banding Pembanding Untuk seluruhnya

MENGADILI SENDIRI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 49/Pdt.Plw/2019/PN.Kis tanggal 16 Juli 2020
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor perkara 49//Pdt.Plw//2019/PN Kis masing masing pada tanggal 23 Mei 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri kisaran telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding/Tergugat/Pelawan dan kepada Terbanding/Penggugat/Terlawan, untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat/Pelawan, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan tingkat banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tanggal 16 Juli 2020 Nomor 49/Pdt.Plw/20219/PN Kis, berikut Berita



Acara persidangan perkara tersebut dan risalah memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat/Terlawan setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, tanggal 16 Juli 2020 Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis telah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan uraian dan pertimbangan sebagaimana dikemukakan diatas keberatan-keberatan Pembanding semula Pelawan sebagaimana diuraikan dalam risalah memori banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding tidak sependapat oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak beralasan dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tanggal 16 Juli 2020 Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis, cukup beralasan untuk dikuatkan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tanggal 16 Juli 2020 Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis dikuatkan, maka Pembanding semula Pelawan Terlawan tetap berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 194 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tanggal 16 Juli 2020 Nomor 49/Pdt.Plw/2019/PN Kis yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.00,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 25 Mei 2021 oleh kami Drs.ARIFIN,S.H.,M.hum, selaku Hakim Ketua serta PURWONO EDI SANTOSA,S.H.,M.H, dan WAYAN KARYA , SH.,M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Juni 2021 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim Anggota serta dibantu oleh LUHUT BAKO, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

PURWONO EDI SANTOSA,S.H.,M.H.

Drs. ARIFIN,S.H.,M.Hum.

WAYAN KARYA ,S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

LUHUT BAKO, S.H.

Biaya-Biaya :

- | | |
|----------------|---|
| 1. Meterai | Rp. 10.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp. 130.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); |