



P U T U S A N

Nomor 202 / PDT / 2019 / PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. H. ZAENUDIN;** Lahir di Bunsalah, 24 September 1959 / 69 Tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Lingkungan Jangkuk No. 1 Kelurahan Selagalas RT.005 RW. 270 Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
- 2. Ir. Hj. ROHENI;** Lahir Masbagik, 31 Desember 1965 / 53 Tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Lingkungan Jangkuk No. 1 Kelurahan Selagalas RT.005 RW. 270 Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang selanjutnya disebut sebagai : **Para Pemanding Semula Para Penggugat;**

M e l a w a n :

ANDRY SETIADI KARYADI, Tempat tanggal lahir di Surakarta, 11 April 1978 / 40 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, NIK : 5171041104780007, Alamat Perumahan Batur Sari Blok C No. 8 Jalan Batur Sari, Kelurahan Pandang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding Semula Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Tentang Penunjukan Majelis Hakim tertanggal 14 November 2019;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 15 November 2019 Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR, tentang Penetapan Hari Sidang ;
- Telah membaca berkas perkara Perdata Nomor 31/Pdt.G/2019/PN.Mtr dan surat-surat yang terkait perkara ini;



DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 20 Februari 2019, telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 21 Februari 2019 dibawah Register Perkara Nomor : 31/Pdt.G/2019/PN.Mtr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sejak tahun 2011, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan hubungan hukum keperdataan berupa jual beli (beberapa) bidang tanah kebun yang terletak di pulau lombok serta penggantian beberapa bidang tanah terhadap nilai pembayaran yang telah diserahkan oleh TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT;
2. Bahwa terhadap hubungan hukum tersebut, TERGUGAT kemudian (belakangan) menyodorkan kepada PARA PENGGUGAT berupa "SURAT PERJANJIAN" tertanggal 14 Februari 2014 untuk ditandatangani dan surat perjanjian tersebut telah dilakukan pengesahan atau legalisir (*Waarmedking*) di kantor Notaris / PPAT Eddy Hermansyah, SH., dengan No : 002 / L / II / NOT / 2014 tertanggal 21 Februari 2014 dan telah dinyatakan sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 187 / Pdt.G/ 2016 / PN.Mtr., tertanggal 27 Februari 2017 dalam gugatan wanprestasi antara PENGGUGAT H. ZAENUDIN melawan TERGUGAT ANDRY SETIADI KARYADI;
3. Bahwa di dalam surat perjanjian tersebut secara umum telah dituangkan beberapa poin diantaranya terkait dengan jumlah nilai uang pembayaran, obyek yang diperjual-belikan, tata cara penggantian obyek jual beli, beban bunga keterlambatan, dan penyelesaian masalah jika terdapat perbedaan pendapat antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam menjalankan surat perjanjian tersebut;
4. Bahwa dalam hubungan hukum tersebut, PARA PENGGUGAT mengakui jika telah menerima sejumlah pembayaran dari TERGUGAT secara bertahap terhitung sejak tahun 2011 yang keseluruhannya berjumlah Rp. 18.395.000.000,- (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan terhadap penerimaan sejumlah pembayaran tersebut, PARA PENGGUGAT telah memenuhi prestasinya kepada TERGUGAT baik sebelum maupun setelah dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014. Dan adapun nilai beberapa bidang tanah yang telah ditransaksikan atau diberikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT dalam menjalankan hubungan hukum peradata tersebut dapat di lihat dari tabel berikut di bawah ini yaitu :

Halaman 2 dari 64Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR



a. Realisasi Bidang Tanah Sebelum Lahirnya Surat Perjanjian

No	DATA OBYEK	HARGA / M2	HARGA
1.	- SHM No. 479 - Luas 3000 M2 - AJB No. 14 / 2012	Rp. 22.500.000	Rp. 675.000.000,-
2.	- SHM No. 327 - Luas 12.100 M2 - AJB 41 / 2012	Rp. 22.500.000	Rp. 2.272.250.000,-
3.	- SHM No. 366 - Luas 12.310 M2 - AJB 13 / 2012	Rp. 22.500.000	Rp. 2.769.750.000,-
TOTAL HARGA KESELURUHAN			Rp. 6.167.250.000,- (enam milyar seratus enam puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

b. Realisasi Bidang Tanah Setelah Lahirnya Surat Perjanjian tertanggal 14 Februari 2014.

No	DATA OBYEK	HARGA / M2	HARGA
1.	- SHM No. 793 - Luas 14.095 M2 - AJB No. 03 / 2015	Rp. 17.500.000	Rp. 2.466.625.000
2.	- SHM No. 155 - Luas 15.400 M2 - AJB 04 / 2015	Rp. 16.000.000	Rp. 2.464.000.000,-
3.	- SHM No. 1553	Rp. 16.000.000	Rp. 2.478.400.000



- Luas 15.490 M2	
TOTAL HARGA KESELURUHAN	Rp. 7.449.0250.000,- (tujuh milyar empat ratus empat uluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

5. Bahwa dari tabel gugatan angka 4 (empat) di atas, dapat PARA PENGGUGAT terangkan sebagai berikut :

- a. Terhadap seluruh obyek jual-beli maupun tanah pengganti pada tabel huruf a dan b di atas telah beralih nama / kepemilikan menjadi hak milik TERGUGAT.
- b. Total nilai obyek yang telah direalisasikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana tabel a dan b adalah senilai Rp. 13.666.275.000,- (tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
- c. Sisa nilai obyek bidang tanah yang belum direalisasikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan rincian perhitungan bahwa jumlah pembayaran yang diterima oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 18.395.000.000,- (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dikurangi dengan realisasi nilai obyek bidang tanah sebesar Rp. 13.666.275.000,- (tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

6. Bahwa walaupun para penggugat telah merealisasikan bebera bidang obyek yang diperjual-belikan dan merealisasikan terhadap obyek pengganti dan sisa yang belum para penggugat realisasikan senilai Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), namun sesungguhnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 sebagaimana posita angka 2 (dua) di atas telah mengidap **pertama** kaburan pengaturan, **kedua** terdapat isi perjanjian yang melanggar hukum dan nilai kepatutan di dalam masyarakat **ketiga** tentang keadaan-keadaan umum dalam surat perjanjian **keempat** terjadi peristiwa tertentu namun tidak dituangkan di dalam surat perjanjian. Dan hal ini dapat PARA PENGGUGAT uraikan sebagai berikut :



6.1 Pertama Tentang Kekaburan Pengaturan

- a. Dalam Pasal 2 ayat (1) disebutkan para pihak sepakat yang menjadi obyek jual beli senilai Rp. 18.395.000.000,- (*delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah*) dengan rincian huruf a sampai dengan f. Namun dalam pengaturan berikutnya in casu pasal 2 huruf a sampai dengan huruf f, jika diperhitungkan secara rinci maka nilai nominal obyek jual beli senilai Rp. 33.440.000.000,- (*tiga puluh tiga milyar empat ratus empat puluh juta rupiah*);
- b. Dalam pasal 2 ayat (1) huruf A disebutkan pembelian dengan harga per are (100 M2) Rp. 22.500.000 (*dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) dengan total keseluruhan nilai transaksi Rp. 5.715.000.000,- (*lima milyar tujuh ratus lima belas juta rupiah*). Padahal sebagaimana tabel pada angka 4 (*empat*) huruf a posita gugatan PARA PENGGUGAT di atas nilai nominal ketiga obyek SHM No. 479, SHM No. 327 dan SHM No. 366 sebagaimana tertuang dalam pasal 2 ayat (1) huruf A adalah senilai Rp. 6.167.250.000,- (*enam milyar seratus enam puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*).
- c. Dalam pasal 3 ayat (1) bahwa pihak kedua sepakat untuk tidak mempersulit atau menghambat atau menimbulkan gangguan apabila pihak pertama melakukan proses penggantian obyek tanah yang dibeli dikarenakan obyek tanah yang tersebut dalam pasal 2 ayat (1) surat perjanjian ini tidak sesuai dengan kesepakatan antara para pihak. Akan tetapi dalam kenyataannya PENGGUGAT atas nama H. Zaenudin als H. Zen telah dilaporkan oleh TERGUGAT di Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat melalui Laporan Polisi No. LP / 36 / II / 2016 / NTB / SPKT tanggal 19 Februari 2016. Padahal jelas bahwa PARA PENGGUGAT dalam melaksanakan isi perjanjian tersebut tidak pernah mempersulit maupun menghambat TERGUGAT dalam menentukan mana yang sedianya akan menjadi obyek jual-beli dan atau obyek penukar jika obyek jual beli pada pasal 2 ayat (1) terdapat ketidaksepahaman antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT.
- d. Antara pasal 2 ayat (1) dengan pasal 3 ayat (1) terdapat kekaburan mengenai isi perjanjian, di mana di satu sisi diterangkan mengenai obyek jual beli (*vide* pasal 2 ayat 1) sedangkan disisi lain menyangkut soal “penggantian obyek jual beli jika tidak terdapat kesepakatan antara para pihak” (*vide* pasal 3 ayat 1).



6.2 Terdapat isi Perjanjian Yang Melanggar Hukum Dan Nilai Keputusan Di Dalam Masyarakat

- a. Dalam pasal 2 ayat (1) huruf F disebutkan pembelian tanah di daerah Sekotong Barat Kabupaten Lombok Barat, dengan luas kurang lebih 40.000 meter persegi, dengan harga per are (per 100 m²) Rp. 25.000.000,- dua puluh lima juta rupiah) dengan total nilai transaksi Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Terhadap status obyek jual beli sebagaimana dituangkan ke dalam pasal 2 ayat (1) huruf F di atas, sesungguhnya keadaan mengenai ada hubungannya dengan pihak ketiga *in casu* PT. Graha Wita Santika / PT. GWS di atas obyek tersebut telah diketahui oleh TERGUGAT sejak tahun 2012 (sebelum dibuatnya surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014). Pengetahuan tergugat terkait dengan adanya hubungan dengan pihak ketiga di atas obyek pasal 2 ayat (1) huruf F surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dapat dilihat dari pengakuan TERGUGAT dalam dalam Berita Acara Pemeriksaan di hadapan penyidik Kepolisian Nusa Tenggara Barat tertanggal 02 Januari 2018 angka 12 halaman 5, dengan keterangan sebagai berikut :

“.....Awalnya pada tahun 2011 penggugat menawarkan kepada tergugat banyak bidang tanah dan dari sekian bidang tanah tersebut tergugat berminat untuk membeli obyek-obyek yang teruang dalam perjanjian tanggal 12 february 2014 yang diketahui oleh tergugat belum disertifikat atas nama para penggugat serta pernah mengecek lokasi / obyek bidang tanah secara bersamaan dengan penggugat dan tergugat dan khusus untuk tanah pandanan yang kini bermasalah di pengadilan negeri mataram telah dicros cek oleh tergugat pada tahun 2012 untuk kesekian kalinya dan pada suatu waktu telah menemukan plank atas nama PT. GWS di lokasi pandanan”.

- b. Dalam pasal 4 ayat (1) dan (2) disebutkan :

- *“..... pihak kedua sepakat apabila dalam jangka waktu 9 bulan ada hambatan, keterlambatan dan kelalain yang disebabkan oleh pihak kedua maka para pihak diberikan perpanjangan selama 6 bulan lagi dengan konskuensi pihak kedua dibebankan bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan dan apabila dala perpanjangan waktu ternyata penukaran tanah tidak bisa dilakukan secara tuntas, maka pihak kedua pada saat itu wajib mengembalikan sisa uang yang belum*



menjadi sertifikat atas nama pihak pertama dengan tambahan bunga 2 % (dua persen) perbulan”.

- Bahwa terkait dengan pengaturan mengenai bunga di dalam surat perjanjian a quo, sesungguhnya merupakan pelanggaran terhadap kaidah hukum perjanjian. Sebab di dalam kaidah hukum jual beli, tidak dikenal adanya pembebanan bunga, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1061 K/Sip/1973 tanggal 16 oktober 1975 yang menyatakan “dalam jual beli tidak ada persoalan bunga : maka tuntutan penggugat mengenai bunga 6% sebulan karena keterlambatan pembayaran oleh tergugat selaku pembeli, tidak dapat dikabulkan”.

6.3 Tentang Keadaan-Keadaan Umum Dalam Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014.

- a. Terhadap obyek jual beli pasal 2 ayat (1) A telah dilakukan balik nama atas nama TERGUGAT. Di mana jual beli tersebut terjadi pada tahun 2012 (sebelum dibuatnya surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014). Akan tetapi jual beli tersebut secara sekonyong-konyong dibatalkan oleh TERGUGAT tanpa alasan hukum yang jelas. Dan sampai saat ini gugatan ini diajukan ke hadapan pengadilan, baik sertifikat kepemilikan hak maupun obyek bidang tanah telah dibalik nama atas nama TERGUGAT dan dalam penguasaan TERGUGAT.
- b. Terhadap jual beli pasal 2 ayat (1) huruf D dan E telah dibuatkan ikatan jual beli dan kuasa tindakan hukum kepemilikan tertanggal 28 Januari 2013 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang dibuat dihadapan Notaris Ali Murdani. Namun telah dibatalkan secara sepihak oleh TERGUGAT pada tahun 2015.
- c. Mengenai nilai transaksi sejumlah uang yang diterima oleh PARA PENGGUGAT sebelum dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 tidak menyebutkan secara spesifik mengenai pembayaran tanah untuk bidang yang mana saja, terlebih terhadap tanah Sekotong Barat (pasal 2 ayat (1) huruf F tidak ada bukti nyata bahwa pembayaran tersebut dimaksudkan untuk obyek lokasi Sekotong Barat saja yang sejak awal sudah diketahui oleh TERGUGAT ada plank atas nama pihak lain *in casu* PT. Graha Wita Santika / PT. GWS di atas obyek yang ditawarkan, walaupun pada dasarnya PARA PENGGUGAT memperoleh obyek pasal 2 ayat 1 huruf F dari proses jual beli dengan ahli waris Lalu Badrun, yang akan



PARA PENGGUGAT buktikan pula dalam perisangan pembuktian nantinya.

6.4 Tentang Persitiwa Tertentu Namun Tidak Tertuang Di Dalam Surat Perjanjian.

- a. TERGUGAT telah menguasai 7 (tujuh) buah sertifikat hak milik yang berlokasi di Kabupaten Lombok Barat di antaranya (a). SHM No. 684 / Buwun Mas, (b). SHM 680 / Buwun Mas, (c). SHM 681 / Buwun Mas dan (d). SHM 825 / Buwun Mas. (e). No. 821 an muniri (f). SHM 593 an sahbandi dan (g). SHM No. 827 an miq candra. Namun di dalam surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014 hanya 4 (empat) SHM yang disebutkan sebagai jaminan sedangkan 3 (tiga) obyek SHM tidak dituangkan sebagai obyek jaminan walaupun senyatanya ketujuh SHM-SHM tersebut telah berada pada penguasaan TERGUGAT sejak tahun 2013 (sebelum surat perjanjian) dibuat. Dengan luas keseluruhan 10 Ha (sepuluh hektar) dengan taksir harga per are 12.500.000,- (dua belas juta rupiah) dengan total harga 12.500.0000.0000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah).
- b. TERGUGAT telah menguasai dua buah sertifikat masing-masing atas nama Lalu Murdani Alias Mamiq Bambang dengan harga Rp. 22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus) per are dan SHM an SAHNAN dengan harga 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) / are.
- c. TERGUGAT telah melakukan perikatan dan pembuatan kuasa pada tanggal 16 Juli 2018 atas tanah yang berlokasi di Desa Lajut Kabupaten Lombok Tengah dengan luas 7280 M2, namun sampai saat ini tidak ada kepastian dari TERGUGAT untuk diteruskan.

7. Bahwa dari urain posita gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 6 (enam) di atas menunjukkan bahwa surat perjanjian yang dibuat oleh TERGUGAT yang kemudian disodorkan kepada PARA PENGGUGAT untuk tandatangani sesungguhnya telah mengidap kelemahan-kelemahan yang hal tersebut dikarenakan adanya ketidak beresan yang secara materiil dan tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstemming*) yang bebas akibat dari adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan surat perjanjian tersebut.
8. Bahwa ketidak beresan tersebut dapat pula di lihat dari isi surat perjanjian yang tertuang dalam pasal 1 ayat (1), (2) dan (3), pasal 2 ayat (1) serta pasal 3 ayat (7) yang pada pokoknya menerangkan (seolah-olah) bahwa



para pihak sepakat jika nilai penukaran jual beli sebesar Rp. 18.395.000.000,- (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah), tanpa memperhitungkan nilai obyek yang telah terealisasi. Padahal secara faktual obyek yang dibayarkan oleh TERGUGAT adalah obyek-obyek yang sejak awal diinginkan oleh TERGUGAT seperti halnya obyek pasal 2 ayat (1) huruf A yang *nota bena* transaksi terhadap obyek tersebut telah dilakukan pada tahun 2012 (sebelum surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014). Namun tanpa alasan hukum yang jelas dan mendasar, TERGUGAT telah membatalkannya dan pembatalannya telah dituangkan ke dalam surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014.

Bahwa lagi pula terhadap beberapa obyek hak milik yang kini ada pada penguasaan TERGUGAT tidak pernah dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT baik terhadap obyek yang dibatalkan tanpa alasan yang jelas maupun terhadap SHM – SHM yang telah dijadikan jaminan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana PARA PENGGUGAT urai dalam gugatan PARA PENGGUGAT angka 6.4 huruf a. Padahal obyek jaminan dan SHM yang telah dikuasai oleh TERGUGAT telah melebihi nilai nominal transaksi pembayaran yang diterima oleh PARA PENGGUGAT. Namun demikian, oleh karena TERGUGAT hanya ingin mencari-cari alasan yang tidak mendasar, maka baik terhadap transaksi jual beli sebelum dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 februari 2014 maupun obyek yang tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 *in casu* obyek pasal 2 ayat (1) huruf D dan E telah dibatalkan oleh TERGUGAT tanpa kepastian hukum yang jelas dan mendasar. Termasuk terhadap obyek pengganti yang ditunjukkan oleh PARA PENGGUGAT, telah ditolak oleh TERGUGAT tanpa alasan yang patut menurut hukum.

Bahwa terhadap fakta-fakta hukum di atas, tidak lain dan tidak bukan dikarenakan adanya isi surat perjanjian yang telah mengidap *wilsovereenstemming* dan *misbruik van omstandigheden* dalam pembuatannya. Sehingga terkesan surat perjanjian tanggal 12 februari 2014 hanya dijadikan alat oleh TERGUGAT untuk melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan etika hukum dalam menjalankan hubungan hukum jual-beli maupun penggantian obyek jual beli antara TERGUGAT dengan PARA PENGGUGAT.

9. Bahwa dengan demikian, oleh karena adanya suatu keadaan-keadaan sebagaimana PARA PENGGUGAT urai pada posita gugatan PARA PENGGUGAT di atas, maka sudah sepatutnya untuk memperoleh kepastian



dan keadilan hukum, apabila beberapa point / isi surat perjanjian yang tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 untuk diubah / ditambah serta dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan alasan hukum yaitu **pertama** Terdapat suatu keadaan yang di dalam surat perjanjian tersebut sudah diketahui oleh TERGUGAT pada tahun 2012 tersangkut paut dengan pihak lain *in casu* PT. Graha Wita Santika / PT. GWS namun tetap dimasukkan sebagai obyek perjanjian **kedua** Adanya suatu keadaan yang menurut hukum perjanjian / jual beli telah mengidap ketidak beresan dalam pelaksanaan persetujuan kehendak dan terdapat suatu penyalahgunaan keadaan **ketiga** Terdapat isi perjanjian yang secara sepihak dibatalkan oleh TERGUGAT tanpa alasan hukum yang jelas **keempat** Terdapat ketentuan yang bersifat terlarang dan tidak dikenal dalam sistem perjanjian jual beli.

10. Bahwa dengan adanya fakta dan alasan hukum di atas serta kaidah hukum yang berlaku sebagaimana pandangan / pendapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang akan para penggugat kutip di bawah ini, maka belasan dan berdasar hukum jika beberapa poin / isi surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 tersebut dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dan berikut kami kutip kaidah hukum dalam beberapa yurisprudensi MARI yaitu :
- a. Putusan Mahkamah Agung No. 170 K / Sip / 1959 tanggal 1 Agustus 1959 dalam pertimbangannya menyatakan “Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidak beresan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstemming*) yang bebas haruslah dinyatakan batal”.
 - b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K / Sip / 1971 menyatakan “jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan iktikad tidak wajar atau iktikad tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu sudah dijual dan milik orang lain).
 - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006 pembeli dikatakan beritikad buruk jika ia mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh pihak lain.
 - d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1904 K / Sip / 1982 dalam kasus Luhur Sundoro atau Nyonya Oei Kwie Lian Cs, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3431K / Sip / 1985



dalam kasus Sri Setyaningsih atau Nyonya Boesono Cs. Putusan tersebut pada prinsipnya menyatakan bahwa kehendak yang diberikan sehingga melahirkan perjanjian, apabila dipengaruhi penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian.

e. Putusan Mahkamah Agung No. 3642 K / Pdt / 2001 tanggal 11 September 2012 dalam salah satu pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan, "Bahwa asas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) tidak bersifat mutlak, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui tafsiran hakim untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang sedemikian rupa, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya seolah-olah perjanjian terjadi secara sepihak dan dengan mengingat sistem hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian, yang berlaku tidak hanya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan atau hukum adat saja, tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup di kalangan rakyat lain sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan.

f. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Register perkara No. 134 / Pdt.G / 2014 / PN.Yk tanggal 1 september 2015 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa perpanjangan sewa yang kedua yang dilakukan dengan akta notaris tidak sesuai dengan kepatutan dan nilai-nilai keadilan dalam masyarakat. Atas dasar kepatutan, nilai keadilan dalam masyarakat, iktikad baik, pendapat para ahli, dan yurisprudensi Indonesia Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian tersebut tidak sesuai dengan kepatutan, kebiasaan dan bertentangan dengan asas-asas dalam perjanjian terutama asas iktikad baik dan asas kebebasan berkontrak karena terdapat unsur penyalahgunaan keadaan pada terbentuknya kata sepakat dalam pembuatan perjanjian. Sehingga atas pertimbangan hukum tersebut, dalam salah satu amarnya, Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Notaris No. 02 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 28 April 2006, oleh Notaris Tri Heryanto, SH, yang dibuat antara Tergugat dengan alm. Bapak Suhadi adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum.

11. Bahwa berangkat dari alasan hukum serta serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas, maka beralasan hukum jika terhadap



beberapa ketentuan di dalam isi surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 untuk diubah / ditambah oleh Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara diantaranya terhadap (a). obyek yang dibatalkan sebagaimana termuat di dalam pasal 2 ayat (1) huruf A dinyatakan sah sebagai obyek jual beli, (b). Terhadap obyek pasal 2 ayat (1) huruf B dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (c). Terhadap obyek pasal 2 ayat (1) huruf D dan E dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (d). Terhadap pasal 2 ayat (1) huruf F dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (e). Terhadap pasal 4 ayat (1) dan (2) mengenai jangka waktu dan bunga dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

12. Bahwa disamping itu, agar mengenai obyek penukar sebagaimana terdapat uraian gugatan Para Penggugat pada angka 4 (empat) huruf b di atas, dinyatakan sebagai obyek pengganti yang sah menurut hukum, sehingga nilai sisa yang belum direalisasikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan rincian perhitungan bahwa jumlah pembayaran yang diterima oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 18.395.000.000,- (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dikurangi dengan realisasi nilai obyek bidang tanah sebesar Rp. 13.666.275.000,- (tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
13. Bahwa sebagai bahan pertimbangan hukum Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini bahwa para penggugat telah menunjukkan itikad bainya sebagai penjual dan hal ini dapat dilihat pula dari beberapa permintaan dan keinginan TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam pasal 3 ayat (2), (3) dan (5) yang pada pokoknya mengatur tentang (a). Pihak kedua bersedia untuk memberikan segala bentuk dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah yang akan dijadikan bahan penukar oleh pihak Pertama (Tergugat) serta pihak kedua (Penggugat) tetap akan menunjukkan atau mendampingi pihak Pertama (Tergugat) untuk melakukan pengecekan ke lokasi-lokasi obyek tanah yang akan dijadikan tanah pengganti (b). Para pihak sepakat telah menandatangani surat perjanjian ini akan segera melakukan proses sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam upaya melakukan penggantian obyek jual beli yang telah ada dan tersebut dalam surat



perjanjian ini dengan obyek yang lainnya dan (c). Para pihak sepakat akan segera menuntaskan proses penukaran obyek tanah sampai dengan terbitnya sertifikat hak milik kepada pihak pertama.

Bahwa terhadap poin pasal di atas, telah dilaksanakan dengan baik oleh PARA PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT secara sepihak membatalkan obyek-obyek yang telah ditunjukkan oleh PARA PENGGUGAT baik yang tertuang di dalam surat perjanjian maupun obyek-obyek pengganti lainnya dengan alasan yang mengada-ada yang dapat disimpulkan bahwa perbuatan TERGUGAT yang demikian tersebut sebagai pembeli yang tidak jujur atau pembeli yang beriktikad tidak baik yang menurut hukum tidak wajib untuk diberi perlindungan hukum. Sehingga agar adanya kepastian hukum terhadap jual beli yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sangat beralasan apabila dalam mencari / menentukan obyek pengganti senilai sisa pembayaran didasarkan pada kaidah hukum yang berlaku yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta tidak bertentangan dengan nilai-nilai kepatutan di dalam masyarakat dan bila perlu dalam menentukan obyek pengganti tersebut dalam pengawasan Ketua Pengadilan Negeri Mataram.

14. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT sebagai pembeli beriktikad tidak baik yang "semau-maunya" memasukkan isi surat perjanjian dengan membatalkan obyek-obyek tanah yang telah dibalik nama atas nama TERGUGAT sejak tahun 2012 dan semau-maunya pula telah membatalkan obyek pengganti yang diperjanjikan tanpa alasan yang patut, sehingga tentu berakibat pada kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT baik kerugian secara materiil maupun imateriil berupa (a). tidak adanya kepastian hukum terkait dengan obyek jual beli dan pengganti antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT (b). tidak adanya perlindungan hukum kepada PARA PENGGUGAT sebagai pihak penjual yang beriktikad baik khususnya terhadap penggugat atas nama H. Zaenudin yang telah dianggap sebagai pihak yang melakukan dugaan tindak pidana penipuan oleh TERGUGAT dengan melaporkan penggugat ke hadapan Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat melalui Laporan Polisi No. LP / 36 / II / 2016 / NTB / SPKT tanggal 19 Februari 2016 dan kini sedang tahap persidangan di Pengadilan Negeri Mataram dengan register perkara No. 05 / Pid.B / 2019 / PN.Mtr (c). adanya posisi tawar



yang lebih tinggi yang dimiliki oleh TERGUGAT yang mana hal ini bertolak belakang dengan kaidah perjanjian yang memiliki posisi tawar berimbang. Namun demikian, oleh karena PARA PENGGUGAT sebagai pihak penjual yang beriktikad baik, walaupun telah mengalami kerugian secara materiil maupun immateril yang dapat saja PARA PENGGUGAT nilai dengan sejumlah uang, akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak akan menominalkan kerugian yang para penggugat alami tersebut dengan harapan agar terjadinya "**tunjung tilah aik meneng empak bau**" yang terkandung makna dalam nilai-nilai masyarakat adat sasak lombok bahwa agar penyelesaian atas obyek jual beli maupun penukaran nantinya dapat diselesaikan melalui musyawarah mufakat dengan tujuan agar para pihak in casu PARA PENGGUGAT sebagai pihak penjual / pengganti obyek dengan TERGUGAT sebagai pihak pembeli dapat terselesaikan dengan baik berdasarkan etika prinsip hukum dan nilai-nilai kepatutan yang ada di dalam masyarakat.

15. Bahwa untuk menjaga agar TERGUGAT benar-benar taat pada putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap / pasti, mohon kepada TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap / pasti, hingga dengan senyatanya Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini.
16. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum putusan pengadilan dalam perkara ini, mohon Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*consevatoir beeslag*) terhadap yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT.
17. Bahwa oleh karena SHM berupa (a). SHM No. 821 an Muniri (b). SHM 593 an sahandi (c). SHM No. 827 an miq candra (d). SHM atas nama Lalu Murdani Alias Mamiq Bambang dan (e) SHM an SAHNAN berada ditangan TERGUGAT, maka secara hukum sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvourbar bij vouraad*).

Berdasarkan uraian gugatan di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar perkara ini dapat diperiksa dan diadili dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah penjual yang beriktikad baik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah pembeli yang beriktikad tidak baik.
4. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 telah mengidap wilsovereenstemming dan misbruik van omstandigheden dalam pembuatannya.
5. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 sepanjang mengenai pasal 2 ayat (1) huruf A dan F serta pasal 4 ayat (1) dan (2) mengenai jangka waktu dan bunga dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan hukum bahwa obyek jual beli berupa SHM No. 479, SHM No. 327 dan SHM. No. 366 sebelum dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 yang telah diuasai dan dibalik nama atas nama Tergugat dengan harga jual beli senilai Rp. 6.167.250.000,- (enam milyar seratus enam puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dinyatakan sah menurut hukum sebagai obyek jual beli.
7. Menyatakan hukum bahwa obyek pengganti berupa tanah kebun dengan SHM No. 793, SHM No. 155 dan SHM No. 1553 yang telah dibalik nama atas nama Tergugat dengan nilai Rp. 7.449.0250.000,- (tujuh milyar empat ratus empat uluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) adalah sah menurut hukum sebagai obyek jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat.
8. Menyatakan hukum agar Para Penggugat dan Tergugat mencari dan atau menentukan obyek pengganti bidang tanah dengan nilai tanah sebesar Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).
9. Menyatakan hukum dalam mencari dan atau menentukan obyek pengganti bidang tanah didasarkan pada kaidah hukum perjanjian (jual beli) yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta tidak bertentangan dengan nilai-nilai kepatutan di dalam masyarakat dan bila perlu dalam pengawasan Ketua Pengadilan Negeri Mataram.
10. Menyatakan hukum bahwa dokumen-dokumen yang menjadi jaminan yang tertuang di dalam surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dinyatakan sah menurut hukum sebagai obyek jaminan dan memerintahkan kepada Tergugat agar mengembalikan seluruh obyek jaminan (dokumen-dokumen) tersebut kepada Para Penggugat paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat kesepakatan mengenai obyek pengganti.

Halaman 15 dari 64Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR



11. Menyatakan hukum terhadap obyek SHM yang tidak dijadikan jaminan dan saat ini dalam penguasaan Tergugat untuk dikembalikan kepada para penggugat berupa berupa (a). SHM No. 821 an Muniri (b). SHM 593 an sahandi (c). SHM No. 827 an miq candra (d). SHM atas nama Lalu Murdani Alias Mamiq Bambang dan (e) SHM an SAHNAN paling lambat 30 hari sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap dan bila perlu dengan bantuan aparat negara (Kepolisian Republik Indonesia).
12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap / pasti hingga dengan senyatanya Tergugat melaksanakan putusan ini.
13. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk pada putusan ini.
14. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvourbar bij vouraad*) sekalipun Tergugat mengajukan upaya hukum lebih lanjut.
15. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul karena perkara ini.

A T A U

Apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan layak menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Gugatan para Penggugat Konvensi adalah *Nebis in Idem* dikarenakan perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama (*tempus dan locus delictinya sama*) dan perkara tersebut telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang pernah diajukan oleh Penggugat I dalam Konvensi atau Tergugat dalam Rekonvensi sebelumnya. Sebagai landasan dasar hukum :

“Bahwa dalam ranah hukum perdata sesuai dengan ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Nebis in Idem*. Oleh



karena itu, terhadap perkara dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk keduanya. (dikutip dari buku “Hukum Acara Perdata”, M. YahyaHarahap, S.H., hal 42).

“Berdasarkan pasal 195 HIR dan penjelasannya :Dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya maka ia berhak dengan alat-alat yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk memaksa pihak lawan guna mematuhi keputusan hakim itu. Hak ini memang sudah selayaknya, sebab kalau tidak ada kemungkinan untuk memaksa orang yang dihukum maka peradilan akan tidak ada gunanya.

“Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan *Nebis in Idem*. Dalam SEMA tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para Ketua Pengadilan dapat melaksanakan asas *Nebis in Idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari putusan yang berbeda”.

B. DALAM POKOK PERKARA :

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkaraa *quo* dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

1. Bahwa, dalil para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin 1 benar adanya, sekiranya tahun 2011 antara para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi telah melakukan hubungan hukum keperdataan berupa jual beli tanah;
2. Bahwa dalil 2 dan 3 gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap lebih lanjut karena sudah merupakan fakta hukum yang mana para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi mengakui dan dinyatakan sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Mtr;
3. Bahwa, dalil 4 poin (a) antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat



Rekonvensi telah sepakat untuk membatalkan pembelian atas bidang tanah yang tertuang dalam Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 Pasal 2 poin (A) yaitu :

- Bahwa pembelian atas bidang tanah SHM No. 479 luas 3000 M² yang terletak di Lombok Tengah, Kecamatan Praya Timur, Desa Kidang;
- Bahwa pembelian atas bidang tanah SHM No. 327 luas 12.100M² yang terletak di Lombok Tengah, Kecamatan Praya Timur, Desa Kidang; dan
- Bahwa pembelian atas bidang tanah SHM No. 366 luas 12.310M² yang terletak di Lombok Tengah, Kecamatan Praya Timur, Desa Kidang.

Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”**.

4. Bahwa, dalil 4 poin (b) adalah benar telah terealisasi pembelian tanah akan tetapi harga yang didalilkan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak sesuai dengan fakta atau mengada-ada, karena berdasarkan fakta Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 793 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 14.095 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 03 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1552 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 15.400 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten



Lombok Timur adalah senilai Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

- c. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1553 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 15.490 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 07 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 774.500.000,- (tujuh ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);dan
 - d. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1059 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 14.095 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 02 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
5. Bahwa, dalil 5 dapat kami jelaskan sebagai berikut :
- a. Bahwa, tidak perlu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensianggapi lebih lanjut karena sudah Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi jelaskan pada dalil 4 tersebut diatas;
 - b. Bahwa, dalil yang didalilkan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi sebagaimana tabel a dan b senilai 13.666.275.000,- (tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) adalah tidak benar dan mengada-ada, berdasarkan fakta dan buktibahwa tabel a telah dibatalkan sesuai dengan perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor : 187/Pdt.G/2016/PN Mtr, sedangkan table b sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam – Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 2.099.000.000,- (duamilyar Sembilan puluh Sembilan juta rupiah);dan
 - c. Bahwa, yang di dalilkan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi adalah tidak benar, karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran



untuk pembelian tanah sebesar Rp. 18.395.000.000,- (delapan milyar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah), sedang obyek tanah yang sudah terealisasi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur total nilai keseluruhan adalah senilai Rp. 2.099.000.000,- (duamilyar Sembilan puluh Sembilan juta rupiah), maka sisa uang untuk pembelian obyek tanah yang belum terealisasi adalah senilai Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa, dalil 6 yang para Penggugat Konvensi dalilkan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena berdasarkan bukti dan fakta sisa uang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang belum terealisasi adalah sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 - 6.1. Bahwa, dalil (a,b,c,d) tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap lebih lanjut, karena sudah termaktub pada putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187 / Pid.G / 2016 / PN. Mtr yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht*);
 - 6.2. Bahwa, dalil (a) pada awalnya ditawarkan oleh Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi terhadap obyek tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui kalau obyek tersebut sudah dikuasai oleh PT. Graha Wita Santika (GWS), karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selalu meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi bahwa obyek tersebut adalah milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bahkan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi memotong papan nama PT Graha Wita Santika (GWS) untuk meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek tersebut bukan milik PT. GrahaWitaSantika (GWS).
7. Bahwa dalil (b) yang para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi dalilkan terkait pasal 4 ayat (1) dan (2) adalah sah dikarenakan telah termaktub dalam perjanjian tertanggal 12 Februari



2014 dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr dan sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata menyatakan :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”.

7.1. Bahwa terhadap Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa, dalil(a) tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap lebih lanjut, karena sudah dibatalkan dalam Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dan sudah termaktub pada putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pid.G/2016/PN.Mtr yang telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*inkracht*);
- b. Bahwa, dalil (b) terhadap obyek yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) huruf D dan E, obyek tersebut tidak ada (obyek tidak jelas) dan tidak pernah terelisasi; dan
- c. Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran atas obyek-obyek tanah terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara bertahap baik secara transfer maupun tunai senilai Rp. 18.395.000.000,- (delapan milyar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) itu sudah termasuk pembayaran yang obyek tanah Sekotong Barat, karena pada awalnya ditawarkan oleh Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi terhadap obyek tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui jika obyek tersebut telah dikuasai oleh PT. Graha Wita Santika (GWS), karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selalu meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek tersebut adalah milik dari Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, bahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memotong papan nama PT Graha Wita Santika (GWS) untuk meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat



Rekonvensi bahwa obyek tersebut bukan milik PT. Graha Wita Santika (GWS).

7.2. Bahwa, dalil pada poin (a,b dan c) Sertipikat yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampaikan bukanlah obyek yang di inginkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, akan tetapi merupakan Sertipikat yang dijamin oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk meyakinkan pada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek yang di inginkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak bermasalah;

8. Bahwa, terhadap dalil 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap, karena antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat untuk membatalkan yang tertuang dalam Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 Pasal 2 poin (A), dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”**.

I. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa atas perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan prestasi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa atas perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang telah **melakukan Perbuatan Melawan Hukum** tersebut, sudah sangat jelas bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik, membohongi, menipu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;



5. Bahwa dengan digugatnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil. Uang yang seharusnya dapat dipakai usaha untuk mendapatkan hasil keuntungan ternyata mengalami kerugian waktu tenaga, biaya dan pikiran;
6. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dalam butir 5 adalah :
 - a. Kerugian materiil :
 - Bahwa, tidak diperolehnya keuntungan usaha Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan dari sisa dana yang di investasikan yaitu Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dikalikan keuntungan per tahunnya 5% (lima persen) Rp. 814.775.000,- (delapan ratus empat belas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dikalikan 5 (lima) tahun adalah sebesar **Rp. 4.073.875.000,- (empat milyar tujuh puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);**
 - Bahwa, tidak terealisasinya jual beli obyek yang di perjanjikan berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 pasal 4 ayat (1) dan (2) yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat adalah sisadana yang belum terealisasi sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) yang mana dengan tidak terealisasinya jual beli obyek tersebut bahwa pihak kedua (dalam perjanjian tertanggal 12 Februari 2014) selaku Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) sepakat dan menyetujui denda keterlambatan sebesar 2% (duapersen). Tenggang waktu dalam perjanjian tersebut sampai dengan sekarang adalah 53 (lima puluh tiga) bulan (November 2014 sampai dengan April 2019) adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :
Sisa uang yang belum terealisasi sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dikalikan 2 % (dua persen) dikalikan tenggang waktu 53 (lima puluh tiga) bulan adalah sebesar **Rp. 17.273.230.000,-**



(tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

- b. Kerugian imateriil dikarenakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami shock, tertekan maka Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi meminta sebesar **Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah)**.
7. Menyatakan sah Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.,M.Kn. sebagai berikut :
 - a. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **793** luas **14.095** M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 03 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)**;
 - b. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **1552** luas **15.400** M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah)**;
 - c. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **1553** luas **15.490** M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 07 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 774.500.000,- (tujuh ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah)**;dan
 - d. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **1059** luas **14.095** M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 02 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)**.
8. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Para Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari secara tunai atau Sita jaminan dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik,seketika dan sempurna.



Maka berdasarkan uraian diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram agar berkenan memeriksa dan memutuskan :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perjanjian tertanggal 12 Februari 2014; dan
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan harus dilaksanakan sesuai salinan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Mtr;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Imateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belasmilyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuh Juta Rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak bersedia atau lalai menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melaksanakan putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara ini, mohon Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conserve-toir beeslag*) baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak a.n Para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi;
8. Menyatakan sita jaminan atas harta yang bergerak dan tidak bergerak adalah sah;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini; dan
10. Memerintahkan agar putusan ini dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 31 / Pdt.G / 2019 / PN. Mtr, tanggal 25 September 2019 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Perikatan Jual beli tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan mengikat;

DALAM REKONPENSI :

1. Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
2. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan harus dilaksanakan sesuai salinan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Mtr;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Imateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
5. Menolak gugatan Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.093.000,00 (satu juta sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram Nomor 53/Akta.Bdg/2019/PN.Mtr, tanggal 8 Oktober 2019 yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram tanggal 25 September 2019 Nomor 31/Pdt.G/2019/PN.Mtr, untuk diperiksa kembali dan diputus dalam Pengadilan tingkat Banding ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 21 Oktober 2019 yang menyatakan bahwa telah memberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat melalui pemberitahuan delegasi Pengadilan Negeri Denpasar dan diterima Ni Nyoman Ayu Suarniti, Kasi Pem Perbekel Padangsambiyayan Kaja, karena Terbanding semula Tergugat tidak berada ditempat tanggal 21 Oktober 2019;

Membaca Surat Memori Banding tertanggal 23 Oktober 2019 yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat diterima di Kepniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada hari Kamis tanggal 23 Oktober 2019 dan Surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara syah dan patut pada tanggal 31 Oktober 2019 kepada Terbanding semula Tergugat melalui Pemberitahuan Delegasi Pengadilan Negeri Denpasar;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat tertanggal 5 September 2019 diterima pada tanggal 6 September 2019 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 6 September 2019;

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) No.31/Pdt.G/2019/PN.Mtr yang dibuat Juru Sita Pengadilan Negeri Mataram,

Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR



telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2019 dan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2019, namun para pihak berdasarkan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 7 November 2019 tidak datang menghadap untuk menggunakan haknya untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan tanggal 8 Oktober 2019 sesuai Akta Banding Nomor 53/Akta.Bdg/2019/PN.Mtr, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 31/Pdt.G/2019/PN.Mtr, tanggal 25 September 2019, sehingga permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat masih dalam tenggang waktu 14 hari kalender setelah putusan dibacakan jatuh tempo tanggal 9 Oktober 2019 dan menurut tatacara serta persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Mataram nomor : 31/Pdt.G/2019/PN.Mtr, tanggal 25 September 2019 Para Pembanding semula Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan keberatan dalam memori bandingnya diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 23 Oktober 2019 dengan alasan sebagaimana tersebut dibawah ini;

I. DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

a. Tentang Pertimbangan Komptensi Relatif Perkara a quo.

Bahwa, terhadap pertimbangan salah satu dari anggota *Judex Factie* tingkat pertama (*dissenting opinion*) pada halaman 44-45 pada pokoknya menyatakan “*bahwa, menimbang, bahwa dengan memperhatikan perjanjian tanggal 14 februari 2014 yang merupakan perjanjian pokok...., dimana salah satu klausulnya mengatur mengatur secara khusus tentang tempat penyelesaian jika terdapat permasalahan hukum yang timbul atau telah mengatur dan menentukan secara khusus tentang penunjukkan pilihan domisli hukum manakala timbul permasalahan hukum yaitu dengan menunjuk kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar,dengan*



menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo.

- Bahwa, pertimbangan anggota *judex factie* tingkat pertama diatas telah memeriksa secara cermat sehubungan dengan klausul penentuan tempat penyelesaian jika terdapat permasalahan hukum antar para pihak, yakni tentang adanya klausul kesepakatan penentuan pengadilan Negeri Denpasar yang memiliki kompetensi dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo, manakala timbul permasalahan hukum antar para pihak¹. Selain itu juga klausul kesepakatan penentuan pengadilan Negeri Denpasar dalam perjanjian No. 12 Tahun 2014 merupakan klausul yang terang dan jelas yang tidak diperlukan adanya penafsiran lain².
- Bahwa, berbeda halnya dengan dua anggota *judex factie* tingkat pertama yang telah mengabaikan tentang adanya klausul kesepakatan penentuan pengadilan Negeri Denpasar yang memiliki kompetensi dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo. Mengingat penentuan pengadilan yang dimaksud dibenarkan menurut hukum dan menurut hukum pula melekat kewenangan preference³ pada Pengadilan Negeri Denpasar selaku pengadilan yang memiliki kompetensi memeriksa dan mengadili perkara a quo.
- Bahwa, dengan tidak berwenangnya *judex factie* tingkat pertama memeriksa dan mengadili perkara aquo, maka beralasan menurut hukum untuk *judex factie* membatalkan putusan *judex factie* tingkat

¹. Para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili (pengadilan) pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausula tersebut harus berbentuk akta tertulis yang dicantumkan dalam perjanjian pokok atau dalam akta tersendiri/terpisah dari perjanjian pokok. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta. Sinar Grafika, 2005, hlm.200. Lihat juga. Ketentuan Het Indische Reglement (HIR), Pasal 118 ayat (4). Oleh karenanya penerapan *acture sequitur forum rei* yang tertuang dalam Pasal 118 ayat 1 tidaklah beralasan menurut hukum untuk diterapkan dalam perkara aquo.

². Klausul penentuan Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo merupakan klausul yang jelas yang tidak perlu untuk ditafsirkan lagi oleh *judex factie* tingkat pertama. Hal mana telah berkesesuaian dengan ketentuan dalam Pasal 1342 KUH Perdata.

³. Preference atau pengutamakan ini adalah merupakan hasil dari kesepakatan para pihak dalam perjanjian No. 12 Tahun 2014.



pertama dan/atau mengambil alih seluruh pertimbangan perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa, Pembanding/Penggugat Kompensi menolak secara tegas terhadap pertimbangan-pertimbangan *judex factie* tingkat pertama pada bagian Pokok perkara. Adapun yang menjadi keberatan Pembanding/Penggugat Kompensi pada bagian tersebut, antara lain:

1. *Judex Factie* tingkat pertama Telah Keliru Dalam Mempertimbangkan Jenis Klasifikasi Perkara A Quo.

- Bahwa, *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya (*ratio decidendi*) halaman 49 bagian menimbang alenia ke 2 (dua), pada pokoknya menyatakan: “bahwa, menimbang, di dalam perkara a quo Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan alasan Tergugat telah ingkar janji (*Wanprestasi*) karena antara Para Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan untuk melaksanakan jual beli terhadap objek-objek tanah pada tanggal 14 februari 2014”.
- Bahwa, terhadap pertimbangan *judex factie* tingkat pertama tersebut diatas, secara tegas Pembanding/Penggugat Kompensi menolaknya, sebab gugatan Para Pembanding/Penggugat Kompensi, bukan gugatan terhadap Terbanding/Tergugat Kompensi dengan alasan Terbanding / Tergugat Kompensi telah “*ingkar janji*” (*Wanprestasi*). Melainkan Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi dalam perkara a quo merupakan gugatan permohonan pembatalan “perjanjian tertanggal 12 Februari tahun 2014”, yang didasarkan pada adanya dugaan tindakan dari Terbanding/Tergugat Kompensi yang melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) dan iktikad tidak baik dalam pembuatan isi perjanjian tertanggal 12 Februari tahun 2014 tersebut.
- Bahwa, adapun yang mendasari dalil Para Pembanding/Penggugat Kompensi menyatakan tindakan Terbanding/Tergugat Kompensi melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*) dan iktikad tidak baik dalam pembuatan isi perjanjian tertanggal 12 Februari tahun 2014 , antara lain:
 - a. **Bahwa Perjanjian No. 12 Februari Tahun 2014 (Pasal 2 ayat 1 huruf a dan f serta Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 mengenai jangka**



waktu dan bunga) semua klausulnya dibuat oleh Terbanding, Pemohon Banding hanya diminta untuk menandatangani saja.

- Bahwa, semestinya menurut hukum, dalam pembuatan kontrak (Perjanjian No. 12 Februari Tahun 2014) tersebut harus terdapat adanya tawar-menawar keinginan antara Terbanding/Tergugat Kompensi dengan Pemanding/Penggugat Kompensi. Berbeda halnya dalam pembuatan Perjanjian No. 12 Februari Tahun 2014 dalam perkara a quo, dimana Terbanding/Tergugat Kompensi bertindak secara sendiri (tunggal) dalam pembuatan semua klausul yang tertuang didalam Perjanjian No. 12 Februari Tahun 2014, termasuk klausul Pasal 2 ayat 1 huruf a dan f serta Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2.
- Bahwa dengan adanya tindakan Terbanding/Tergugat Kompensi yang membuat perjanjian “eksonerasi” atau penentuan semua klausul perjanjian No. 12 Februari 2014 secara sepihak, maka tidaklah dapat dikatakan perjanjian No. 12 tahun 2014 memiliki kekuatan hukum mengikat antar para pihak, karena Terbanding / Tergugat Kompensi tidak memberikan kebebasan Pemanding / Penggugat Kompensi untuk menentukan klausul yang diinginkan. Kondisi yang demikian secara materil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak dari Pemanding/Penggugat Kompensi. Sehingga tindakan dari Terbanding/Tergugat Kompensi melanggar ketentuan pasal 1338 ayat (2) dan ayat (3). Sehingga patutlah menurut hukum perjanjian tersebut untuk dibatalkan. Sebagaimana dalam kaidah hukum putusan MARI No. 170K/Sip/1959 tanggal 1 Agustus 1959 dalam pertimbangannya menyatakan” *jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidak beresan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak yang bebas haruslah dinyatakan batal*”.

b. Terdapat Isi Perjanjian Yang melanggar Hukum Dan Nilai Kepatutan Di Dalam Masyarakat;

- Bahwa, pada tahun 2012 tanah yang berada di Dusun pandanan Desa Sekotong Barat atau objek yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (1) huruf f pada Perjanjian No. 12 Tahun 2014 telah di kroscek oleh Terbanding/Tergugat Kompensi dan pada suatu waktu di tahun yang sama Terbanding/Tergugat Kompensi menemukan plank atas



nama PT.GWS di lokasi Objek. Atas pengetahuan Terbanding / Tergugat Kompensi tersebut Terbanding / Tergugat Kompensi tidak menyampaikan kepada Pembanding /P enggugat Kompensi sebaliknya Terbanding / Tergugat Kompensi memasukkan Objek tersebut kedalam Perjanjian No. 12 tahun 2014 pada pasal 2 ayat (1) huruf f.

- Bahwa tindakan Terbanding / Tergugat Kompensi yang menyembunyikan pengetahuan yang diketahuinya terkait dengan objek yang Terbanding/Tergugat Kompensi menduga mengalami cacat cela, akan tetapi tetap memasukkannya sebagai salah satu objek jual beli dengan Pembanding/Penggugat Kompensi yakni objek pada pasal 2 ayat (1) huruf f pada perjanjian No. 12 Februari 2014. Semestinya dalam hal Terbanding/Tergugat Kompensi berkeyakinan ada dugaan objek tersebut bukan milik dari Pembanding/Penggugat Kompensi, Terbanding/Tergugat Kompensi tidak memasukkannya sebagai objek jual beli dengan Pembanding / Penggugat Kompensi atau minimal melakukan klarifikasi kepada Pembanding/Penggugat Kompensi.
- Bahwa, tindakan Terbanding/Tergugat Kompensi yang berittikad tidak baik tersebut merupakan merupakan Tindakan Terbanding / Tergugat Kompensi yang tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (3) dimana perjanjian haruslah dibuat dengan ittikad baik. Oleh karenanya menjadi patut menurut hukum Terbanding/Tergugat Kompensi tidak diperkenankan memperoleh perlindungan hukum. Dan oleh karenanya klausul Pasal 2 ayat 1 huruf pada Perjanjian No. 12 Februari 2014 merupakan klausul yang terlahir dari ittikad tidak baik Terbanding/Tergugat Kompensi, maka sebagaimana kaidah hukum putusan MARI No. 663K/Sip/1971 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa, "*jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan ittikad tidak wajar atau ittikad tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu telah dijual atau milik orang lain)*" dan putusan MARI No. 1847K/Pdt/2008 dalam pertimbangannya menyatakan "*pembeli dikatakan berittikad buruk jika ia mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh pihak lain*".



- Bahwa, selain itu juga Terbanding/Tergugat Kompensi dengan secara sengaja mencantumkan ketentuan pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 yaitu kalusul pembebanan tambahan bunga sebesar Rp. 2% /bulan apabila Pembanding tidak bisa melakukan jual beli secara tuntas, tanpa menanyakan kesanggupan Pembanding / Penggugat Kompensi.
- Bahwa atas tindakan Terbanding/Tergugat Kompensi tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum Putusan MARI No. 1061K/Sip/1973 tanggal 16 Oktober 1975 yang menyatakan: dalam jual beli tidak ada persoalan bunga, maka tuntutan Penggugat mengenai bunga 6% sebulan karena keterlambatan pembayaran oleh Tergugat selaku pembeli, tidak dapat dikabulkan.

c. Tentang Keadaan Umum Dalam Surat Perjanjian No. 12 Februari 2014.

- Bahwa terhadap objek jual beli pasal 2 ayat (1) huruf a pada perjanjian No. 12 Februari 2014 telah dilakukan balik nama secara diam-diam oleh Terbanding/Tergugat Kompensi jauh waktu sebelum Perjanjian No. 12 Februari 2014 dibuat. Dan Objek tersebut tanpa alasan yang jelas Terbanding/Tergugat Kompensi batalkan secara sepihak setelah Perjanjian No. 12 Februari 2014 di buat.
- Bahwa , terhadap objek jual beli pasal 2 ayat (1) huruf D dan E telah dibuatkan ikatan jual beli antar para pihak dengan akta autentik (**Vide Bukti** P-14, bukti P-15 dan bukti P-16) dan terhadap objek-objek pada pasal pasal 2 ayat (1) huruf D dan E telah dilakukan balik nama secara diam-diam oleh Terbanding/Tergugat Kompensi dan setelah dilakukan balik nama, sekonyong-konyong Terbanding/Tergugat Kompensi membatalkan pasal 2 ayat (1) huruf D dan E tersebut.
- Bahwa, atas tindakan itikad tidak baik dari Terbanding/Tergugat Kompensi tersebut, beralasan menurut hukum Pembanding/Penggugat Kompensi memohon kepada *judex factie* untuk membatalkan Perjanjian No. 12 tahun 2014 yakni kalusul Pasal pasal 2 ayat (1) huruf D dan E.

d. Tentang Peristiwa tertentu namun tidak dituangkan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi di dalam surat perjanjian No. 12 Februari 2014.



- Bahwa, Terbanding/Penggugat Rekonpensi telah menguasai 7 SHM (SHM No. 684/Buwun Mas, SHM No. 680/Buwun Mas, SHM No. 681/Buwun Mas, SHM No. 825/Buwun Mas, SHM No. 821 a.n. A Muniri, SHM No. 593 a.n. Sahbandi dan, SHM No. 827 a.n. Miq Candra). Namun pada Perjanjian No. 12 tahun 2014 hanya 4 (empat) SHM yang dituangkan ke dalam Objek Jaminan, sedangkan 3 (tiga) SHM lainnya tidak dituangkan. Harga ke 3 (tiga) SHM tersebut Rp. 12.500.000.000 (dua belas milyar lima ratus rupiah).
- Bahwa, selain itu juga Terbanding menguasai 1 (satu) SHM jaminan akan tetapi 1 SHM telah dibalik nama secara diam-diam oleh Terbanding/Tergugat. SHM tersebut yakni: SHM No.1059 dengan luas 14095 M² a.n. Mamiq Bambang dengan harga Rp. 22.500.000/are, total harga sebesar Rp. 3.150.000.000 (Tiga Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) (**Vide Bukti tambahan P-20**).
- Bahwa dengan ditemukan adanya bukti P-20 (balik nama jaminan secara diam-diam) tanpa persetujuan Pemanding/Penggugat Kompensi, yang diperkuat dengan bukti P-11 dimana bukti ini sama sekali tidak pernah dipertimbangkan oleh *judex factie* tingkat pertama. Dimana bukti-bukti tersebut menerangkan secara jelas bahwa justeru Terbanding/Tergugat Kompensi yang tidak memiliki iktikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga dengan adanya keadaan yang dimikian, sangat beralasan menurut hukum agar perjanjian tanggal 12 februari 2014 untuk dipandang terdapat penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian a quo.
- Bahwa, ittikad tidak baik dari Terbanding/Tergugat Kompensi dapat pula dilihat pada isi surat perjanjian No. 12 Februari tahun 2014 yang tertuang dalam pasal 2 ayat (1) huruf F yang mana sebelum dibuatkannya kontrak / perjanjian tanggal 12 Februari 2014, Terbanding / Tergugat Kompensi telah mengetahui keadaan sebelumnya sehubungan dengan adanya hubungan dengan pihak lain tanah in casu (Pasal 2 ayat (1) huruf F) dengan PT. GWS. Namun oleh Terbanding/Tergugat Kompensi tetap memasukkannya sebagai obyek pasal 2 ayat (1) huruf f sebagai obyek perjanjian. Sehingga hal tersebut tidak memenuhi syarat 1320 BW juncto 1338



ayat (2) dan (3) yang mensyaratkan agar perjanjian dibuat secara sah dan iktikad baik.

- Bahwa, berdasarkan pada uraian diatas, maka terang dan jelas dasar gugatan Para Pembanding/Tergugat Kompensi bukanlah gugatan yang di dasarkan pada gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang ditujukan kepada Tergugat/Para terbanding, melainkan gugatan yang didasarkan pada tindakan-tindakan dari Terbanding yang tidak berittikad baik dalam bentuk penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Terbanding (*misbruik van omstandigheden* atau (*undue influence*) dalam membuat atau melahirkan perjanjian No. 12 Februari 2014.
- Bahwa, dengan terjadinya kekeliruan *judex factie* tingkat pertama dalam menerapkan wanprestasi dalam perkara a quo yang merupakan gugatan perihal penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi (*misbruik van omstandigheden* atau (*undue influence*) dalam membuat atau melahirkan perjanjian No. 12 Februari 2014. Maka beralasan menurut hukum Pembanding/Penggugat Kompensi memohon kepada *judex factie* untuk membatalkan putusan No. 31/Pdt.G/2019/Pn.Mtr dan/atau mengadili sendiri.

2. Judex Factie tingkat pertama tidak membuat dasar pertimbangan yang jelas dan/atau tidak rinci (*onvoeldende gemotivered*).

a. Tentang Kekeliruan dalam Penggunaan Bukti dalam Konstruksi Pertimbangan.

- Bahwa, dalam pertimbangan *judex factie* tingkat pertama halaman 51 alenia pertama s/d alenia 3 pada pokoknya menyatakan, bahwa” T-1 disebutkan sebagai bukti Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 187/PDT.G/2016/PN.Mtr dan bukti T-2 disebut sebagai Putusan Perkara No. 5/Pid.B/2019/PN.Mtr. Berdasarkan pada Bukti T-1 dan T-2 *judex factie* tingkat pertama menyimpulkan bahwa, telah didapat fakta hukum penjualan tanah-tanah yang dilakukan Pembanding / Penggugat Kompensi kepada Terbanding / Tergugat Kompensi adalah sudah tidak sah dan dibuktikan dari putusan Pidana tersebut.
- Bahwa, pertimbangan *judex factie* tingkat pertama telah keliru dalam pertimbangan tersebut di atas, sebab bukti T1- merupakan bukti tentang “SEMA RI No. 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan

Halaman 35 dari 64Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR



Perkara yang berkaitan dengan Azas *Nebis In Idem*” dan bukti T-2 Tentang Putusan No. 187/Pdt.G/2016/Pn.Mtr tertanggal 27 Februari 2017. Sehingga pertimbangan *judex Factie* tingkat pertama yang menggunakan dua bukti tersebut (T-1 dan T-2) untuk melegitimasi atau memvonis tidak sahnya penjualan tanah-tanah oleh Pembanding kepada Terbanding dan untuk memvonis bersalahnya Pembanding adalah merupakan pertimbangan yang keliru dan tidak cermat.

- Bahwa, oleh karena *judex factie* tingkat pertama telah keliru dalam menempatkan bukti yang tidak relevan (*inrelevant*) untuk menguatkan pertimbangannya, maka berlasan menurut hukum untuk Pembanding mohonkan kepada *Judex factie* untuk membatalkan putusan *judex factie* tingkat pertama.

b. Tentang pertimbangan dan putusan *judex factie* yang mengalami *ultra petita* dalam bentuk *citra petita*.

- Bahwa, dalam pertimbangan *judex factie* tingkat pertama halaman 52 alenia 1 s/d alenia 4 pada pokoknya menyatakan, “*bahwa, berdasarkan surat perjanjian No. 12 Februari 2014 terlihat jelas bahwa jual beli terhadap bidang tanah telah terlaksana dan penyerahan sejumlah uang juga telah diterima oleh Penggugat,...oleh karena jual beli telah terlaksana maka hemat majelis hakim petitum kelima Penggugat tentang surat perjanjian adalah sah dan mengikat kedua belah pihak sehingga berdasar untuk dikabulkan*”.
- Bahwa, pertimbangan *judex factie* tingkat pertama diatas mengalami kekaburan makna pertimbangan atau tidak jelas, sebab petitum Pembanding/Penggugat Kompensi pada angka 5(kelima) ialah soal permohonan pembatalan surat perjanjian tertanggal No. 12 Februari 2014 sepanjang mengenai pasal 2 ayat (1) huruf a dan f serta pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) mengenai jangka waktu dan bunga yang tidak dibenarkan menurut hukum. Yang dalam hal demikian dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian terjadi ketidak sinkronan dengan pertimbangan *judex factie* tingkat pertama yang menyatakan perjanjian No. 12 Februari 2014 ini dikabulkan. Bahkan pertimbangan ini juga dituangkan dalam putusannya. Dengan demikian selain



pertimbangan *judex factie* tingkat pertama ketidaksinkronan pertimbangan *judex factie* tingkat pertama juga merupakan pertimbangan dan/atau putusan yang *ultra petita* dalam bentuk *citra petita*. Hal mana tindakan ini bertentangan dengan Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR Jo Pasal 189 ayat (2) dan (3) Rbg.

- Bahwa larangan *ultra petita* dalam bentuk *citra petita* telah secara tegas ditentukan dalam ketentuan tersebut diatas, terlebih lagi dalam hukum acara perdata hakim bersifat pasif, yakni tidak diperbolehkan untuk berinisiatif melakukan perubahan baik itu pengurangan maupun melebihi. Hakim hanya menimbang hal-hal yang diajukan para pihak dan tuntutan hukum yang di dasarkan kepadanya (*judex non ultra petita* atau *ultra petita non cognoscitur*). Dengan demikian pertimbangan dan/atau putusan yang *ultra petita* tersebut harus dinyatakan cacat.⁴ Dan beralasan menurut hukum untuk untuk Pemanding mohonkan kepada *Judex factie* untuk membatalkan putusan *judex factie* tingkat pertama.

c. Tentang kontradiksi antar pertimbangan *judex factie*.

- Bahwa, dalam pertimbangan *judex factie* tingkat pertama halaman 52 alenia 1 s/d alenia 4 pada pokoknya menyatakan, *bahwa”berdasarkan surat perjanjian No. 12 Februari 2014 terlihat jelas bahwa jual beli terhadap bidang tanah telah terlaksana dan penyerahan sejumlah uang juga telah diterima oleh Penggugat,...oleh karena jual beli telah terlaksana maka hemat majelis hakim petitem kelima Penggugat tentang surat perjanjian adalah sah dan mengikat kedua belah pihak sehingga berdasar untuk dikabulkan”*.
- Bahwa, dalam pertimbangan *judex factie* tingkat pertama halaman 51 alenia 3 pada pokoknya menyatakan, *”bahwa berdasarkan surat perjanjian No. 12 Februari 2014 terlihat jelas bahwa penjualan objek-objek tanah sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian No. 12 tahun 2014 adalah sudah tidak sah.*
- Bahwa, terhadap kedua pertimbangan yang dikonstruksikan oleh *judex factie* tingkat pertama tersebut diatas mengalami kontradiksi

⁴ . Citra Petita merupakan , hakim memutus perkara berbeda dari apa yang diminta oleh Pemohon. Lihat: Yahya Harahap *Hukum Acara Perdata*, Jakarta. Sinar Grafika, 2005, hlm. 801



antar pertimbangan, di satu sisi mensahkan perjanjian No. 12 tahun 2014 baik itu meliputi peristiwa hukum pembuatannya dan segala hal ihwal yang terkait dengan perbuatan hukum berupa penjualan objek-objek tanah didalamnya. Dengan demikian sebagai konsekuensi dari adanya kontradiksi antar pertimbangan *judex factie* tingkat pertama tersebut di atas, maka beralasan menurut hukum untuk Pembanding / Penggugat Konpensi mohonkan kepada *Judex factie* untuk membatalkan putusan *judex factie* tingkat pertama.

DALAM REKONPENSI

Bahwa Pembanding/Tergugat Rekonpensi menolak secara tegas terhadap pertimbangan-pertimbangan *judex factie* tingkat pertama pada bagian Rekonpensi. Adapun yang menjadi keberatan Pembanding/Tergugat Rekonpensi pada bagian tersebut, antara lain:

1. Pertimbangan *Judex Factie* yang tidak jelas dan tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*).

- Bahwa, *judex factie* tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 54 alenia kedua yang pada pokoknya menyatakan “bahwa Penggugat Rekonpensi telah dapat membuktikan dalilnya sedang Tergugat tidak dapat membuktikan dalilnya. Dengan demikian pokok Penggugat Rekonpensi dikabulkan yaitu menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum”.
- Bahwa, pertimbangan *judex factie* tingkat pertama yang demikian merupakan pertimbangan yang tidak jelas dan tidak cukup, sebab konstruksi pertimbangan tersebut tidak di uraikan secara jelas mengenai dasar-dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat Rekonpensi.
- Bahwa, pertimbangan *judex factie* tingkat pertama tersebut diatas sekonyong-konyong menyatakan Pembanding/Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum tanpa diuraikan secara jelas atau tanpa didasari pada keakuratan pembuktian. Semestinya *judex factie* tingkat pertama menguraikan perihal hak Terbanding / Penggugat Rekonpensi yang seperti apa yang telah dilanggar oleh Pembanding/Tergugat Rekonpensi; tindakan Pembanding/Tergugat Rekonpensi yang seperti apa yang bertentangan dengan kewajiban hukum Pembanding/Tergugat Rekonpensi sehingga mengakibatkan



kerugian bagi Terbanding/Penggugat Rekonpensi; dan tindakan Pemanding/Tergugat Rekonpensi yang seperti apa yang bertentangan dengan kesusilaan.

- **Bahwa jika isu hukum mengenai hak Terbanding/Penggugat Rekonpensi yang seperti apa yang telah dilanggar oleh Pemanding/Tergugat Rekonpensi dan kewajiban hukum Pemanding/Tergugat Rekonpensi seperti apa yang telah dilanggar oleh Pemanding / Rekonpensi sehingga Terbanding / Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian. Maka dapat pemanding jawab dengan berangkat pada :**

- Bahwa, Pemanding/Tergugat Rekonpensi telah merealisasikan pemenuhan kewajibannya kepada Terbanding / Penggugat Rekonpensi yakni Terbanding / Penggugat Rekonpensi telah menerima objek-objek berupa :

1. Realisasi 3 (tiga) bidang tanah sebelum lahirnya surat perjanjian No. 12 Februari Tahun 2014 dengan total nilai Rp. Rp.6.167.250.000. Adapun perinciannya sebagai berikut:
 - a. SHM No. 479, luas 3000 M² dengan harga Rp. 22.500.000/M² sehingga total harga Rp. 875.000.000. Hal ini sesuai dengan AJB No. 14 Tahun 2012.
 - b. SHM No. 366, luas 12.310 M² dengan harga Rp. 22.500.000/M² sehingga total harga Rp. 2.769.750.000. Hal ini sesuai dengan AJB No. 13 Tahun 2012.
 - c. SHM No. 327, luas 12.100 M² dengan harga Rp. 2.272.250.000/M² sehingga total harga Rp. 875.000.000. Hal ini sesuai dengan AJB No. 41 Tahun 2012 .
2. Realisasi 3 (tiga) bidang tanah setelah lahirnya surat perjanjian No. 12 Februari Tahun 2014 dengan total nilai Rp. Rp.7.449.0250.000. Adapun perinciannya sebagai berikut:
 - a. SHM No. 793, luas 14.095 M² dengan harga Rp. 22.500.000/M² sehingga total harga Rp. 17.500.000. Hal ini sesuai dengan AJB No. 03 Tahun 2015.
 - b. SHM No. 155, luas 15.400 M² dengan harga Rp. 22.500.000/M² sehingga total harga Rp. 16.000.000. Hal ini sesuai dengan AJB No. 04 Tahun 2015.
 - c. SHM No. 1553, luas 15.490 M² dengan harga Rp. 16.000.000/M² sehingga total harga Rp. 2.478.400.000.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, terhadap seluruh objek jual beli maupun tanah pengganti di atas telah dilakukan peralihan hak atas nama Terbanding / Penggugat Rekonpensi..
- Bahwa, dengan telah menguasai 7 SHM (SHM No. 684/Buwun Mas, SHM No. 680/Buwun Mas, SHM No. 681/Buwun Mas, SHM No. 825/Buwun Mas, SHM No. 821 a.n. A Muniri, SHM No. 593 a.n. Sahbandi dan, SHM No. 827 a.n. Miq Candra). Namun pada Perjanjian No. 12 tahun 2014 hanya 4 (empat) SHM yang dituangkan ke dalam Objek Jaminan, sedangkan 3 (tiga) SHM lainnya yakni SHM No. 821 an Muniri, SHM No. 593 an sahandi dan SHM No.827 an miq candra. SHM-SHM tersebut tidak dituangkan. Harga ke 3 (tiga) SHM tersebut Rp. 12.500.000.000 (dua belas milyar lima ratus rupiah).

Selain jaminan diatas, terdapat juga jaminan lainnya yang diambil oleh Terbanding/Penggugat Rekonpensi melalui notrasis ratih atas persetujuan Pembanding / Tergugat Rekonpensi. Namun Pembanding / Tergugat Rekonpensi justru kaget karena secara diam-diam Terbanding / Penggugat Rekonpensi telah melakukan balik nama secara diam-diam tanpa persetujuan dari Pembanding / Tergugat Rekonpensi terhadap obyek SHM No. 1059 dengan luas 14095 M² a.n. Mamiq Bambang sebagaimana telah dituangkan oleh Terbanding/Penggugat Rekonpensi. Berdasarkan bukti P-11 (vide bukti P – 11 angka 4 huruf b). Padahal Pembanding/Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik sah atas obyek tersebut berdasarkan jual beli dihadapan Notaris Ratih tidak pernah mengalihkan obyek P-20 pada angka 3 dan P-11 angka 4 huruf b kepada siapapun,. Akan tetapi, jaminan tersebut (*Vide* bukti P-20 pada angka 3 dan P-11 angka 4 huruf b) telah balik nama secara diam-diam oleh Terbanding/Penggugat Rekonpensi.

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelaslah bahwa Terbanding / Penggugat Rekonpensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga beralasan menurut hukum Pembanding/Tergugat Rekonpensi memohon kepada *judex factie* untuk membatalkan putusan *judex factie* tingkat pertama.
- **Bahwa jika pertanyaan hukumnya (*isu hukum*) mengenai tindakan Pembanding/Tergugat Rekonpensi yang seperti apa**

Halaman 40 dari 64Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR

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)



yang bertentangan dengan kesusilaan. Maka dapat pembanding tanggap dengan berangkat pada :

- Bahwa, Terbanding / Penggugat Rekonpensi telah menerima haknya dan Pembanding / Tergugat Rekonpensi telah melaksanakan kewajiban hukumnya. Oleh karenanya tidak terdapat adanya tindakan Pembanding/Tergugat Rekonpensi yang bertentangan dengan nilai kesusilaan. Justeru sebaliknya Terbanding / Penggugat Rekonpensi telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan nilai kesusilaan, dimana Terbanding / Rekonpensi secara diam-diam membatalkan objek jual beli yang justeru telah dilakukan peralihan hak atas nama Terbanding / Penggugat Rekonpensi dan Terbanding/Penggugat Rekonpensi telah mengingkari adanya objek pengganti yang telah diterimanya sedang secara diam-diam Terbanding/Penggugat Rekonpensi telah melakukan peralihan hak atas nama Terbanding/Penggugat Rekonpensi. Bahkan Terbanding/Penggugat Rekonpensi telah menyembunyikan sesuatu hal yang diketahuinya terhadap keadaan objek yang diduga milik orang lain yaitu objek tanah yang berada di Dusun Pandanan Desa Sekotong Barat atau objek tanah yang dituangkan oleh Terbanding/Penggugat Rekonpensi pada pasal 2 ayat 1 huruf f pada Perjanjian No. 12 tahun 2014, akan tetapi justeru Terbanding/Penggugat Rekonpensi memasukkannya sebagai objek dalam perjanjian No. 12 Februari 2014 (Pasal 2 ayat 1 huruf f) yang kemudian atas keberadaan klausul-klausul yang termuat pada perjanjian tersebut digunakan oleh Terbanding / Penggugat Rekonpensi untuk menjebak Pembanding.
- Bahwa, atas tindakan-tindakan dari Terbanding tersebut di atas, maka patutlah menurut hukum dinyatakan Terbanding/Penggugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa, berdasarkan pada uraian diatas terang dan jelas bahwasanya Pembanding/Tergugat Rekonpensi tidak terbukti secara syah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa mempertimbangkan bukti P-11, P-17, P-18 dan P-19. Oleh karenanya *judex factie* tingkat pertama yang hanya mempertimbangkan dalil Terbanding / Penggugat Rekonpensi dengan menihilkan dalil Pembanding/Tergugat Rekonpensi yang kemudian dijadikan sebagai dasar konstruksi pertimbangannya



meligitimasi Pembanding / Penggugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum adalah merupakan pertimbangan yang keliru dan sangat merugikan diri Pembanding/Tergugat Rekonpensi. Lagi pula objek yang berada di dusun pandanan merupakan milik dari Para Pembanding/Tergugat Rekonpensi yang diperolehnya dari pemilik asal (*nemos plus iuris*) sebagaimana yang telah dibuktikan dengan bukti P-6, P-7 dan P-8. Dengan demikian beralasan menurut hukum Pembanding / Tergugat Rekonpensi memohon kepada *judex factie* untuk membatalkan putusan *judex factie* tingkat pertama yang menyatakan Pembanding/Tergugat Rekonpensi selaku pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa, pada pertimbangan *judex factie* tingkat pertama halaman 54 alenia ke 5 (lima) yang pada pokoknya menyatakan bahwa” *penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 18.394.000.000,00* dan ditambah lagi dengan tanah yang belum diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi jika dihitung berjumlah Rp. 10.000.000.000.00 atau setidaknya dalam jumlah tersebut.
- Bahwa, pertimbangan *judex factie* tingkat pertama yang dalam pertimbangannya telah mengabulkan kerugian materil Terbanding / Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. *Rp. 18.394.000.000,00* dan ditambah lagi dengan tanah yang belum diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi jika dihitung berjumlah Rp. 10.000.000.000.00 atau setidaknya dalam jumlah tersebut tanpa pertimbangan *judex factie* tingkat pertama secara lengkap yang secara tiba-tiba memunculkan angka kerugian materil sebagaimana yang telah disebutkan diatas dan didasarkan pada satu alat bukti (surat) dan tidak sesuai dengan syarat minimal pembuktian dan jika tidak mencapai batas minimal pembuktian, maka alat bukti tersebut beralasan menurut hukum untuk dikesampingkan. Selain itu juga *judex factie* tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat Rekonpensi baik terhadap objek-objek yang telah direalisasikan oleh Pembanding/Tergugat Rekonpensi kepada Terbanding/Penggugat Rekonpensi maupun terhadap objek-objek jaminan yang diserahkan oleh Pembanding/Tergugat Rekonpensi kepada Terbanding/Penggugat Rekonpensi yang



telah dilakukan balik nama secara diam-diam oleh Terbanding / Penggugat Rekonpensi dan tindakan Terbanding / Penggugat Rekonpensi yang menyembunyikan pengetahuannya tentang adanya hubungan hukum dengan pihak ketiga (Pt.GWS) terhadap keadaan objek yang diduga milik orang lain yaitu objek tanah yang berada di Dusun Pandanan Desa Sekotong Barat atau objek tanah yang dituangkan oleh Terbanding/Penggugat Rekonpensi pada pasal 2 ayat 1 huruf f pada Perjanjian No. 12 tahun 2014

- Bahwa, dengan demikian beralasan menurut hukum Pembanding / Tergugat Rekonpensi memohon kepada *judex factie* untuk membatalkan putusan *judex factie* tingkat pertama yang menyatakan Pembanding/Tergugat Rekonpensi selaku pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa, pada pertimbangan *judex factie* tingkat pertama halaman 55 alenia ke 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan bahwa” *mengabulkan kerugian imateril Terbanding*”.
- Bahwa, pertimbangan *judex factie* tingkat pertama yang dalam pertimbangannya telah mengabulkan kerugian imateril (*konsekuensial / punitive/exemplary*) Terbanding / Penggugat Rekonpensi adalah merupakan pertimbangan yang keliru, mengingat Terbanding/Penggugat Rekonpensi tidak menguraikan secara konkrit bentuk kerugian imateril yang dideritanya pada bagian positanya. Meski menuntut kerugian adalah suatu hak, akan tetapi melekat didalamnya soaln kausalitas yang memiliki pembuktian tidak tunggal dan knilai kerugianpun dituntut adanya penghitungan yang jelas atau konkrit. Hal ini dapat dilihat pada kaidah hukum Putusan MARI No. 19.K/Sip/1983 tertanggal 03 September 2003 dalam pertimbangannya menyatakan: “...*karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*” atau dapat merujuk pada putusan MARI No. 556.K/Sip/1980 tertanggal 08 Mei 1983 menyatakan bahwa: “ *Tuntutan Penggugat ganti mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus di tolak*”. Terlebih lagi dalam kaidah hukum lain ditentukan yaitu dalam Putusan MARI No. 650/PK/Pdt/1994 “*kerugain imateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian,luka berat dan penghinaan*”.



- Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini Pembanding/Tergugat Rekonvensi kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat Banding ini, untuk memeriksa dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 31 / Pdt.G / 2019 / PN. Mtr tertanggal 25 september 2019 tersebut menjadi sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 31 / Pdt. G / 2019 / PN. Mtr tertanggal 25 september 2019; dan
3. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat Rekonvensi;
2. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Membebankan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut diatas, Terbanding semula Tergugat telah pula mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dalam eksepsi pertimbangan *judex factie* pada tingkat pertama bukanlah atas dasar kekeliruan dan sudah tepat dalam memutus, karena berdasarkan *Tempus*, *Locus Delicty* dan *Objek Perkaranya* berada di Mataram bukan berada di Denpasar. Hal ini sudah sangat jelas Pengadilan mana yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* yaitu Pengadilan Negeri Mataram yang objeknya berada di Mataram terlebih lagi Para Pembanding/Para Penggugat dalam hal ini mengajukan gugatan perkara Nomor 31/Pdt.G/2019/PN. Mtr di Pengadilan Negeri Mataram bukan di Pengadilan Negeri Denpasar. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat juga sudah pernah mengajukan gugatan pada tahun 2016 yang sudah termaktub pada putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr (T-2) yang telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*inkracht*), Putusan Perkara



Pidana Pengadilan Negeri Mataram Nomor 05/Pid.B/2019/PN. Mtr dan Domisili dari Para Pembanding/Para Penggugat yang berada di Jln. Ahmad Yani Ling. Jangkuk No.001 Kel. Selagalas RT.005 RW.270 Kel. Selagalas Kec. Sandubaya Kota Mataram. Maka sangatlah tidak berdasar dan mengada-ada serta tidak beralasan eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat, merupakan kesalahan fatal dan ketidakcermatan Memori Banding Para Pembanding/Para Penggugat dalam menentukan Kompetensi Relatif.

Oleh karenanya Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat yang demikian adalah wajar apabila kemudian Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* harus menyatakan Menolak atau setidaknya menyatakan : Memori Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Terbanding/Tergugat Konvensi menerima seluruh pertimbangan putusan *a quo*, karena menurut hemat Terbanding/Tergugat Konvensi *judex factie* tidaklah salah dalam menerapkan hukum mengenai prestasi Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi dalam melakukan perjanjian Jual Beli;

1. Bahwa dalil yang dibuat oleh Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar bagaimana mungkin Terbanding/Tergugat Konvensi dikatakan menyalahgunakan keadaan dan tidak mempunyai itikad baik "*Ingkar janji*" sedangkan Terbanding/Tergugat Konvensi telah menyerahkan sejumlah uang untuk pembelian beberapa bidang tanah berdasarkan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi, yang dibuat tertanggal 12 Pebruari 2014 (T-4, T-14, T15) juga telah dinyatakan sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187 / Pdt. G / 2016 / PN. Mtr. (T-2) Kemudian lebih-lebih Para Pembanding / Para Penggugat Konvensilah yang tidak mempunyai itikad tidak baik kepada Terbanding/Tergugat Konvensi untuk memenuhi prestasi. Hal ini dibuktikan oleh Terbanding/Tergugat Konvensi melalui bukti surat (T-3) Putusan Perkara Pidana pada Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN. Mtr.

- a. Bahwa Perjanjian No. 12 Pebruari Tahun 2014 (Pasal 2 ayat 1 huruf a dan f serta Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 mengenai jangka waktu dan



bunga) semua klausulnya dibuat oleh Terbanding, Pemohon Banding hanya diminta untuk menandatangani saja.

“Bahwa terhadap Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 (Pasal 2 ayat 1 huruf a dan f serta Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 mengenai jangka waktu dan bunga) semua klausulnya dibuat oleh Terbanding, Pemohon Banding hanya diminta untuk menandatangani saja”.

Bahwa Terbanding/Tergugat Kompensi menanggapi point diatas sebagai berikut : bahwa antara Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi dengan Terbanding / Tergugat Kompensi telah menandatangani klausul dan / atau perjanjian jual beli tanah Nomor 12 Pebruari 2014 tersebut dengan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Serta Terbanding/Tergugat Kompensi dapat membuktikan dengan bukti surat didepan Persidangan melalui bukti surat (T-14) Hj. Roheni dan (T-15) H. Zaenudin ketika menandatangani dan menyepakati klausul perjanjian Nomor 12 Pebruari 2014. Dengan demikian pembuktian Terbanding/Tergugat kompensi telah sempurna dan telah disepakati oleh kedua belah pihak maka dengan demikian klausul perjanjian Nomor 12 Februari 2014 telah sah dan mengikat.

Sedangkan terkait Pasal 4 ayat (1) dan (2) adalah sah dikarenakan telah termaktub dalam perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr (T-2) dan sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata menyatakan :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”.

- b. Terdapat isi perjanjian yang melanggar Hukum dan Nilai Kepatuhan di dalam masyarakat;
- Bahwa awalnya Terbanding/Tergugat Kompensi telah melakukan pembayaran atas obyek-obyek tanah terhadap Para Pembanding / Para Penggugat Kompensi secara bertahap senilai Rp.18.395.000.000,- (*delapan belas milyar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah*) itu sudah termasuk pembayaran obyek tanah Sekotong Barat, karena pada awalnya ditawarkan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi terhadap obyek tersebut,



Terbanding/Tergugat Kompensi tidak mengetahui jika obyek tersebut telah dimiliki dan dikuasai oleh PT. Graha Wita Santika (GWS), yang telah dibuktikan dalam perkara pidana pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram, Perkara Nomor 5/Pid.B/2019/PN. Mtr. Bukti (T-3). Karena Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi selalu meyakinkan Terbanding/Tergugat Kompensi bahwa obyek tersebut adalah milik dari Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi, bahkan Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi telah memotong papan nama PT Graha Wita Santika (GWS) untuk meyakinkan Terbanding/Tergugat Kompensi bahwa obyek tersebut bukan milik PT. Graha Wita Santika (GWS) tetapi milik Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi. Yang dibuktikan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi melalui bukti surat (T-16) yaitu foto Plank PT. Graha Wita Santika (GWS) yang berada di garasi rumah Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi ;

- “Bahwa tindakan Terbanding / Tergugat Kompensi yang menyembunyikan pengetahuan yang diketahuinya terkait dengan objek yang Terbanding/Tergugat menduga mengalami cacat cela”. Bahwa perlu Terbanding/Tergugat Kompensi sampaikan tanggapan sebagai berikut : Bagaimana mungkin jika Terbanding/Tergugat Kompensi menyembunyikan pengetahuan yang diketahuinya, sedangkan tanah tersebut menurut Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi adalah milik Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi, sedangkan setelah pembayaran dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi tersebut ketika di Kroscek oleh Terbanding/Tergugat Kompensi ternyata Objek yang dijual belikan adalah milik PT. Graha Wita Santika (GWS) bukan milik Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi. Hal ini dapat Terbanding/Tergugat Kompensi dapat buktikan berdasarkan bukti Surat Terbanding/Tergugat Kompensi (T-4) yaitu berupa Surat Perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Eddy Hermansyah, S.H Notaris yang bekedudukan di Mataram dengan Nomor : 002/L/II/NOT/2014 kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor :187/Pdt.G/2016/PN.Mtr bukti (T-2) yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrach*). Dengan demikian sangatlah mengada-ada, tidak berdasar dan tidak jelas Memori Banding dari Pembanding /



Penggugat Kompensi yang mengatakan bahwa Terbanding / Tergugat Kompensi menyembunyikan namun kenyataannya Pemanding / Penggugat Kompensilah yang selalu meyakinkan kepada Terbanding/Tergugat Kompensi, maka dengan ini Memori Banding dari Para Pemanding/Para Penggugat Kompensi layak untuk dikesampingkan dan sudah sepatutnya untuk tetap **MENGUATKAN *Judex Factie*** pada tingkat Pertama;

c. Tentang Keadaan Umum Dalam Surat Perjanjian No. 12 Februari 2014;

- "Bahwa terhadap objek jual beli Pasal 2 ayat (1) huruf a pada perjanjian No. 12 Pebruari 2014 telah dilakukan balik nama secara diam-diam oleh Terbanding/Tergugat" Bahwa Terbanding/Tergugat Kompensi perlu tanggapi dalam point ini sebagai berikut : bahwa balik nama yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi telah sesuai secara prosedur, Pemanding/Penggugat Kompensi merupakan pihak pertama sebagai penjual kepada Terbanding / Tergugat Kompensi Pihak kedua sebagai pembeli, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 14 tertanggal 06 Januari 2012, Akta Jual Beli Nomor 41 tertanggal 01 Pebruari 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 13 tertanggal 06 Januari 2012 yang mana telah dibuktikan di depan Persidangan dalam Putusan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr bukti (T-2) dan Putusan Perkara Pidana di Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN. Mtr bukti (T-3). Bahwa dengan demikian terhadap objek jual beli Pasal 2 ayat (1) huruf a pada perjanjian No. 12 Pebruari 2014 telah dilakukan balik nama oleh Terbanding/Tergugat kompensi tidak secara diam-diam karena balik nama yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi sesuai dengan Prosedure dan sah menurut hukum. Maka dengan demikian dalil Memori Banding yang disampaikan oleh Para Pemanding/Para Penggugat Kompensi sangatlah tidak berdasar dan tidak relevan, maka sudah selayaknya untuk dikesampingkan;
- Bahwa terhadap objek jual beli Pasal 2 ayat (1) D dan E telah dibuatkan ikatan jual beli antar pihak dengan akta autentik. Bahwa terhadap dalil Para Pemanding/Para Penggugat Kompensi dalam Memori Banding dapat Terbanding/Tergugat Kompensi tanggapi



sebagai berikut : bahwa terhadap ikatan jual beli Pasal 2 ayat (1) huruf D pembelian tanah di daerah Bukit Peraku Kabupaten Lombok Barat dengan luas kurang lebih 40.000 Meter Persegi, dengan harga per are (Per 100 m²) Rp.10.000.000,-(*sepuluh juta rupiah*) dengan total nilai transaksi Rp.4.000.000.000,-(*empat miliar rupiah*) dan Pasal 2 ayat 1 huruf E pembelian tanah di daerah Gunung Sulung Kabupaten Lombok Tengah dengan luas kurang lebih 40.000 meter persegi, dengan harga per are (per 100 m²) Rp.14.000.000,-(*empat belas juta rupiah*) dengan total nilai transaksi Rp.5.600.000.000,-(*lima miliar enam ratus juta rupiah*). Bahwa perjanjian pembelian tanah tersebut sudah dilakukan pembayaran oleh Terbanding/Tergugat Kompensi kepada Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi secara bertahap dan sampai lunas namun Terbanding/Tergugat Kompensi tidak pernah sama sekali membatalkan secara sepihak tanpa alasan yang jelas. Pada kenyataannya jual beli tersebut sudah sah menurut hukum sedangkan para pihak juga telah menghadap Notaris Ali Murdan, SH.,M.Kn untuk dilakukan balik nama kepada Terbanding/Tergugat Kompensi, itu sebabnya balik nama yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi tidak dilakukan secara diam-diam dan telah sah menurut hukum. Hal ini berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi dipersidangan melalui Bukti Surat (T-2) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr;

Bahwa dengan demikian dalil Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi terhadap objek jual beli Pasal 2 ayat (1) huruf A, D dan E pada perjanjian No. 12 pebruari 2014 tersebut diatas dapat dipatahkan dan dibuktikan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi. Maka sudah sepatutnya jika *judex factie* **MENGUATKAN** putusan pada tingkat pertama;

- d. Tentang Peristiwa tertentu namun tidak dituangkan oleh Terbanding / Tergugat Kompensi di dalam surat Perjanjian No. 12 Februari 2014;
- Bahwa objek tersebut bukan merupakan objek jual beli yang tertera dan disepakati dalam perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014, akan tetapi objek yang dimaksud oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi merupakan objek jaminan yang mana Para Pembanding / Para Penggugat Kompensi menjanjikan kepada Terbanding /



Tergugat Kompensi selama menunggu proses balik nama atas objek jual beli yang disepakati dalam perjanjian, namun kenyataannya sampai saat ini objek yang disepakati dan diperjual belikan kepada Terbanding/Tergugat Kompensi tidak pernah terealisasi, yang mana telah dibuktikan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi didepan dipersidangan melalui bukti surat (T-3) yaitu Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN. Mtr;

- Bahwa balik nama yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi telah sesuai secara prosedur, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi, SH., M.Kn, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 02 Tahun 2015. Hal ini telah Terbanding/Tergugat Kompensi buktikan didepan persidangan melalui bukti surat (T-5) berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 02 Tahun 2015 yang dibuat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi, SH.,M.Kn dan (T-6) berupa Sertifikat Hak Milik No. 1059 Atas Nama Andry Setiadi Karyadi. Dengan demikian balik nama yang telah dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi telah sesuai dengan Prosedure dan tidak secara diam-diam seperti apa yang telah didalilkan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi dalam Memori Bandingnya. Maka dalil Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi yang mengatakan Terbanding / Tergugat Kompensi telah menguasai SHM No. 1059 secara diam-diam adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan hanyalah mengada-ada. Pada kenyataannya SHM No. 1059 adalah milik Terbanding/Tergugat Kompensi dimana balik nama yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi secara Prosedure, maka dalil Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi sudah selayaknya untuk dikesampingkan;
- Bahwa pertimbangan *judex factie* pada tingkat pertama sudah sesuai dan telah berdasar hukum, hal ini sesuai dengan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr bukti (T-2) bahwa Perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 bukti (T-4) telah sah dan mengikat, justru Para Pembanding/Para Penggugat Kompensilah penjual yang tidak beritikad baik kepada Terbanding/Tergugat Kompensi bukan malah



sebaliknya. Hal ini dapat dibuktikan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi melalui bukti surat (T-3) yaitu Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN. Mtr. Maka dengan demikian dalil-dalil Memori Banding Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi tersebut diatas tidak perlu Terbanding / Tergugat Kompensi tanggapi kembali. Maka dalil Para Pembanding / Para Penggugat Kompensi yang demikian sudah selayaknya untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya Memori Banding Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima;

- Bahwa dalil Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, yang mana pada awalnya ditawarkan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi terhadap obyek tersebut, Terbanding/Tergugat Kompensi tidak mengetahui kalau obyek tersebut sudah dikuasai dan dimiliki oleh PT. Graha Wita Santika (GWS), karena Para Pembanding / Para Penggugat Kompensi selalu meyakinkan terhadap Terbanding / Tergugat Kompensi bahwa obyek tersebut adalah milik dari Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi, bahkan Para Pembanding / Para Penggugat Kompensi telah memotong papan nama PT. Graha Wita Santika (GWS) yang berdiri diatas objek tersebut untuk meyakinkan kepada Terbanding/Tergugat Kompensi bahwa obyek tersebut bukan milik PT. Graha Wita Santika (GWS) melainkan milik Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi. Hal ini dapat Terbanding/Tergugat Kompensi buktikan melalui bukti surat (T-16) yaitu berupa Foto Plank Nama PT. Graha Wita Santika (GWS) yang berada di garasi rumah Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi dan bukti surat (T-3) yaitu Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN. Mtr; Bahwa berdasarkan fakta-fakta, uraian-uraian dan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat Kompensi tersebut diatas, maka sudah jelas dan meyakinkan bahwa Para Pembanding/Para Penggugat Kompensilah yang mempunyai itikad tidak baik sebagai penjual kepada Terbanding/Tergugat Kompensi selaku pembeli untuk melakukan tipu muslihat kepada Terbanding/Tergugat Kompensi. Maka dengan demikian dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi dalam memori bandingnya dapat Terbanding/Tergugat Kompensi bantah dan



buktikan seluruhnya, maka sudah sepatutnya apabila *judex factie* menguatkan putusan pada tingkat pertama.

2. *Judex Factie* tingkat pertama tidak membuat dasar pertimbangan yang jelas dan/atau tidak rinci (*onvoeldende gemotivered*)

a. Tentang Kekeliruan dalam Penggunaan Bukti dalam Konstruksi Pertimbangan.

- Bahwa berdasarkan bukti surat (T-1) berupa Sema RI No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan *Azaz Nebis In Idem*, kemudian (T-2) berupa bukti surat Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr dan (T-3) berupa bukti surat Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN. Mtr. Adalah merupakan bukti surat yang sempurna dan tidak dapat terbantahkan kembali oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi jika perkara yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi telah memenuhi *Azaz Nebis In Idem*. Maka dalam hal ini Memori Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi tidak perlu Terbanding/Tergugat Kompensi tanggapi kembali, oleh karenanya *judex factie* tingkat pertama sudah tepat dan telah sesuai dalam mengambil pertimbangan dalam putusannya. Maka sudah sepatutnya apabila *judex factie* dalam hal ini menguatkan putusan pada tingkat pertama.

b. Tentang pertimbangan dan putusan *judex factie* yang mengalami *ultra petita* dalam bentuk *citra petita*

- Bahwa terhadap Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 (Pasal 2 ayat 1 huruf A dan F serta Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) mengenai jangka waktu dan bunga). Bahwa antara Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi dengan Terbanding/Tergugat Kompensi telah menandatangani klausul dan/atau perjanjian jual beli tanah Nomor 12 Pebruari 2014 bukti (T-4) tersebut dengan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Serta Terbanding/Tergugat Kompensi dapat membuktikan dengan bukti surat didepan Persidangan melalui bukti surat (T-14) Hj. Roheni dan (T-15) H. Zaenudin ketika menandatangani dan menyepakati klausul perjanjian Nomor 12 Pebruari 2014. Dengan demikian pembuktian Terbanding/Tergugat Kompensi telah sempurna dan telah disepakati oleh kedua belah pihak maka dengan demikian klausul perjanjian Nomor 12 Februari



2014 telah sah dan mengikat. Sedangkan terkait Pasal 4 ayat (1) dan (2) adalah sah dikarenakan telah termaktub dalam perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 dan diperkuat dengan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr bukti (T-2) dan sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata menyatakan :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”.

- Bahwa berdasarkan larangan *ultra petita* dalam bentuk *citra petita*, Terbanding/Tergugat Kompensi tidak perluanggapi kembali karena menurut hemat Terbanding/Tergugat Kompensi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pada tingkat pertama tersebut sudah sesuai dan telah berlandaskan hukum tidak melanggar *ultra petita* dalam bentuk *citra petita*. Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi hanyalah mengada-ada dan tidak berdasar dalam Memori Banding yang diajukannya. Oleh karenanya apa yang telah disampaikan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi dalam Memori Bandingnya tidak berdasar dan tidak berlandaskan hukum maka layak untuk dikesampingkan dan/atau *judex factie* yang memeriksa perkara *a quo* pada tingkat kedua menolak Memori Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya.

c. Tentang kontradiksi antar pertimbangan *Judex Factie*

- Berdasarkan fakta dan bukti di depan persidangan bahwa perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 bukti (T-4) adalah sah dan mengikat serta diperkuat dengan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataran Nomor : 187 / Pdt.G / 2016 / PN. Mtr bukti (T-2), maka pertimbangan yang disusun oleh *judex factie* pada tingkat pertama telah sesuai dan tidak perlu dibantah kembali karena tidak ditemukan kontradiksi dalam putusan pada tingkat pertama tersebut.

Maka dengan demikian Perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 adalah sah dan mengikat terlebih juga sudah dikuatkan oleh Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187 / Pdt. G / 2016 / PN. Mtr. Oleh karenanya sudah sepatutnya dan beralasan



apabila *judex factie* tingkat kedua **MENGUATKAN** putusan pada tingkat pertama.

DALAM REKONPENSI

Bahwa Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam hal ini menerima seluruh pertimbangan putusan *a quo*, karena menurut hemat Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi *judex factie* dalam perkara *a quo* tidaklah salah dalam menerapkan hukum dan telah sesuai dengan kaidah-kaidah hukum.

1. Pertimbangan *Judex Factie* yang tidak jelas dan tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*)

- Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kepada Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum karena dalam hal ini dalam Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/ Pdt. G / 2016 / PN. Mtr bukti (T-2), Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi menginginkan jika perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 tersebut sah dan mengikat. Setelah dikabulkan perjanjian tersebut, kemudian Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram dengan Perkara Nomor 31 / Pdt. G / 2019 / PN. Mtr kepada Terbanding / Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang mengatakan jika perjanjian yang telah disepakati meminta untuk dibatalkan. Bahwa oleh karenanya Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak perlu Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tanggap lebih lanjut karena sudah merupakan fakta hukum yang mana Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah mengakui dan dinyatakan sah berdasarkan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187 / Pdt. G / 2016 / PN. Mtr. Bahwa hal ini dapat Terbanding / Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi buktikan melalui bukti surat (T-2) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187 / Pdt.G / 2016 / PN. Mtr;
- Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan jika Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah menguasai 7 SHM (SHM No.684/Buwun Mas, SHM No. 680/Buwun Mas, SHM No.681/Buwun Mas, SHM No. 825/Buwun Mas, SHM No. 821 a.n A Muniri, SHM No. 593 a.n Sahbandi dan SHM No.827



a.n Miq Candra). Namun dalam kenyataannya Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat merealisasikan sesuai dengan perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 kemudian 7 SHM tersebut oleh Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dijadikan sebagai bukti bahwa Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* dengan tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikan kepada Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi;

- Bahwa dalil yang dibuat oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena balik nama yang dilakukan oleh Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah sesuai secara prosedur, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi, SH., M.Kn, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 02 Tahun 2015. Hal ini telah Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dapat buktikan didepan persidangan melalui bukti surat (T-5) berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 02 Tahun 2015 yang dibuat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi, SH.,M.Kn dan (T-6) berupa Sertifikat Hak Milik No. 1059 Atas Nama Andry Setiadi Karyadi. Dengan demikian balik nama yang telah dilakukan oleh Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah sesuai dengan Prosedure dan tidak secara diam-diam seperti apa yang telah didalilkan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dalam Memori Bandingnya. Maka dalil Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi yang mengatakan Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menguasai SHM No. 1059 secara diam-diam adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan hanyalah mengada-ada. Pada kenyataannya SHM No. 1059 adalah milik Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dimana balik nama yang dilakukan oleh Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dilakukan secara Prosedure;
- Bahwa *Perbuatan Melawan Hukum* dengan tidak memenuhi prestasi terhadap Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang telah dilakukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, maka dengan persetujuan Para Pembanding / Para



Penggugat Kompensi/Para Penguat Rekonpensi, Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi melakukan balik nama yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi, SH., M.Kn. Karena sudah mendapatkan persetujuan dari Para Pembanding/Para Penguat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk diajukan balik nama, hal tersebut sudah sah dan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Maka memori Banding dari Para Pembanding / Para Penguat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi hanyalah dalil mengada-ada dan tidak berdasar maka sudah selayaknya untuk dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Pembanding/Para Penguat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* kepada Terbanding / Tergugat Kompensi / Penguat Rekonpensi, maka sudah sepatutnya apabila *judex factie* pada tingkat kedua untuk *MENGUATKAN* putusan pada tingkat pertama.

- Bahwa jika pertanyaan hukumnya (*isu hukum*) mengenai tindakan Para Pembanding/Tergugat Rekonpensi yang seperti apa yang bertentangan dengan kesusilaan, maka dapat Pembanding tanggapi dengan berangkat pada:
- Bahwa “Terbanding/Penguat Rekonpensi telah menerima haknya dan Pembanding/Tergugat Rekonpensi telah melaksanakan hukumnya. Oleh karenanya tidak terdapat adanya tindakan Pembanding / Tergugat Rekonpensi yang bertentangan dengan nilai kesusilaan”, maka Terbanding / Tergugat Kompensi / Penguat Rekonpensi tanggapi sebagai berikut : Pada awalnya Terbanding / Tergugat Kompensi / Penguat Rekonpensi ditawarkan oleh Para Pembanding / Para Penguat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi terhadap obyek tersebut, Terbanding/Tergugat Kompensi/Penguat Rekonpensi tidak mengetahui jikalau obyek tersebut sudah dikuasai oleh pihak lain yaitu PT. Graha Wita Santika (GWS), karena Para Pembanding/Para Penguat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi selalu meyakinkan terhadap Terbanding / Tergugat Kompensi / Penguat Rekonpensi bahwa obyek tersebut adalah milik dari Para Pembanding/Para Penguat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, terlebih Para Pembanding/Para Penguat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi memotong papan nama PT Graha Wita Santika (GWS) bukti (T-16) yaitu berupa Foto Plank Nama PT. Graha Wita Santika (GWS) yang berada di garasi rumah



Pembanding/Para Penggugat Kompensi untuk meyakinkan terhadap Terbanding/Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi bahwa obyek tersebut bukan milik PT. Graha Wita Santika (GWS). Hal ini juga diperkuat dengan Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN.Mtr bukti (T-3) yang telah terbukti bahwa Pembanding/Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan kepada Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

- Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi kepada Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah suatu *Perbuatan Melawan Hukum* karena berdasar dari Perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014. Para Pembanding / Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi menginginkan jika perjanjian tersebut disahkan kemudian oleh Pengadilan Negeri Mataram disahkan perjanjian tersebut dibuktikan dengan adanya Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr bukti (T-2) yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrach*) sedangkan Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Penjual yang tidak beritikad baik kepada Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi, hal ini sangatlah merugikan pihak Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang telah melakukan suatu prestasi. Atas dasar itulah kemudian Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi melaporkan Pembanding / Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat dengan dugaan Tindak Pidana Penipuan. Hal ini terbukti bahwa Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah terbukti sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana berdasarkan Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5 / Pid. B / 2019 / PN. Mtr bukti (T-3) dan telah dilaporkan kembali pada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat dengan dugaan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) bukti (T-22) ;
- Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan jika Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah menguasai 3 SHM (SHM No.684/Buwun Mas, SHM No. 680/Buwun Mas, SHM No.681/Buwun Mas, Namun dalam kenyataannya Para Pembanding / Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi



tidak dapat merealisasikan sesuai dengan perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 kemudian 3 SHM tersebut oleh Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk dijadikan sebagai bukti apabila Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* dengan tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikan kepada kepada Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi;

- Bahwa terhadap pertimbangan *judex factie* pada tingkat pertama yang dalam mengabulkan kerugian Materiil Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi Rp.18.394.000.000,-(*delapan belas miliar tiga ratus sembilan puluh empat juta rupiah*) dan ditambah lagi dengan tanah yang belum diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi jika dihitung berjumlah Rp.10.000.000.000,-(*sepuluh miliar rupiah*) adalah pertimbangan ganti kerugian yang minta oleh Terbanding/Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi terhadap Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah sesuai den telah berdasar karena Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang beritikad baik sedangkan Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi adalah penjual yang beritikad buruk maka tuntutan ganti kerugian yang dimaksud diatas layak untuk dikabulkan karena hal itu telah berdasar sesuai dengan perjanjian yang ada. Kemudian Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi juga tidak melakukan balik nama secara diam-diam namun kenyataanya balik nama tersebut sudah sesuai dengan prosedur, atas persetujuan Para Pembanding/Para Penggugat kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, dibuat dan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Oleh karena alasan tersebut diatas sudah berdasar dan berlandaskan hukum, maka sudah sapatutnya apabila *judex factie* dalam perkara *a quo* untuk **MENGUATKAN** putusan tingkat pertama.

2. Bahwa mengenai kerugian Materiil dan Imateriil jika diperinci kerugian Terbanding/Tergugat kompensi/Penggugat Rekonpensi dapat diuraikan sebagai berikut :

c. Kerugian Materiil :

- Bahwa, tidak diperolehnya keuntungan usaha Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan dari sisa dana yang



di investasikan yaitu Rp. 16.295.500.000,- (*enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah*) dikalikan keuntungan per tahunnya 5% (*lima persen*) Rp. 814.775.000,- (*delapan ratus empat belas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) dikalikan 5 (*lima*) tahun adalah sebesar Rp. 4.073.875.000,- (*empat milyar tujuh puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*);

- Bahwa, tidak terealisasinya jual beli obyek yang di perjanjikan berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 pasal 4 ayat (1) dan (2) yang dibuat oleh Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah sisa dana yang belum terealisasi sebesar Rp. 16.295.500.000,- (*enam belas milyar dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah*) yang mana dengan tidak terealisasinya jual beli obyek tersebut bahwa pihak kedua (dalam perjanjian tertanggal 12 Februari 2014) selaku Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi (Pembanding I/Penggugat Kompensi I/Tergugat Rekonpensi I dan Pembanding II/Penggugat Kompensi II/Tergugat Rekonpensi II) sepakat dan menyetujui denda keterlambatan sebesar 2 % (*dua persen*). Tenggang waktu dalam perjanjian tersebut sampai dengan sekarang adalah 53 (*lima puluh tiga*) bulan (*November 2014 sampai dengan April 2019*) adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Sisa uang yang belum terealisasi sebesar Rp. 16.295.500.000,- (*enam belas milyar dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah*) dikalikan 2 % (*dua persen*) dikalikan tenggang waktu 53 (*lima puluh tiga*) bulan adalah sebesar Rp. 17.273.230.000,- (*tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah*)

d. Kerugian Imateriil dikarenakan Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi mengalami shock, tertekan maka Terbanding / Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi meminta sebesar Rp.15.000.000.000,- (*lima belas milyar rupiah*).

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Mataram di dalam memeriksa pada tingkat Banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. MENOLAK Permohonan Banding dari Para Pemohon Banding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. MENGUATKAN Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 31/Pdt.G/2019/PN. Mtr., tertanggal 25 September 2019;
3. MENGHUKUM Para Pembanding / Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan cermat berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 31/PDT. G / 2019/PN.Mtr, tanggal 25 September 2019, telah membaca dengan cermat Surat Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 23 Oktober 2019 dan Surat Kontra Memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, tertangga 5 November 2019, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat dengan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama menolak Eksepsi dari Terbanding semula Tergugat sudah tepat dan benar sehingga putusan dalam eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa demikian pula Eksepsi yang diajukan Terbanding dalam kontra memori bandingnya mengenai kewenangan relative tidak dapat dibenarkan diajukan ditingkat banding terkait dengan pilihan domisili yang telah diperjanjikan dan disepakati Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat akan mengajukan penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar, namun eksepsi tentang kewenangan relative ternyata tidak diajukan oleh terbanding semula Tergugat sejak jawaban pertama diajukan terhadap gugatan Para Penggugat dalam pemeriksaan dipengadilan tingkat pertama, karena majelis hakim tidak dapat mempertimbangkan secara eks opisio karena jabatannya menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara aquo tanpa Tergugat mengajukan eksepsi kewenangan Relative;

Halaman 60 dari 64 Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara dalam konvensi, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 12 Februari 2014 telah mengandung cacat hukum yaitu mengidap **wilsovereenstemming dan misbruik van omstandig heiden** dalam pembuatannya dengan alasan bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan sehingga oleh karena itu berakibat Perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 menjadi cacat hukum tidak sah, tidak mengikat secara hukum dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa fakta hukum yang terungkap dipersidangan ternyata Para Pembanding semula Para Penggugat mengakui dan membenarkan telah menerima pembayaran dari Terbanding semula Tergugat atas transaksi jual-beli obyek beberapa bidang tanah yang diperjanjikan sebesar Rp18.395.000.000,00,- (delapan belas miliar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah), sehingga petitum gugatan Para Penggugat dalam Konvensi haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya karena tidak cukup berasalan hukum, dan ternyata Pembanding I semula Penggugat I telah melakukan perbuatan tindak pidana penipuan dan dijatuhi pidana penjara sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN.Mtr tanggal 26 Maret 2019 atas nama Terdakwa Haji Zaenudin alias Mamiq Zen (bukti T-3) dan Para Pembanding semula Para Penggugat hanya merealisasikan transaksi pembelian tanah senilai Rp2.099.500.000,00,- (Dua miliar sembilan puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) saja dari yang seharusnya senilai pembayaran yang sudah diterima Para Pembanding semula Para Penggugat sebesar Rp18.395.000.000,00,- (delapan belas miliar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) sehingga Terbanding semula Tergugat mengalami kerugian sebesar Rp16.295.500.000,00,- (Enam belas miliar duaratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindak pidana penipuan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 5/Pid.B/2019/PN.Mtr tanggal 26 Maret 2019 atas nama Terdakwa Haji Zaenudin alias Mamiq Zen(bukti T-3) dan dijatuhi pidana penjara selama 3 tahun dan 6 bulan, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp16.295.500.000,00,-(Enam belas milyar duaratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang pembebanan ganti rugi immateriil kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 15. 000. 000. 000, 00,- (Lima belas milyar rupiah) karena tidak beralasan hukum, oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak; sehingga dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan-alasan keberatan yang diajukan dalam memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, karena sesungguhnya hanya merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah dikemukakan dalam pemeriksaan Tingkat Pertama dan tidak ada mengemukakan alasan-alasan hukum baru yang dapat dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengoreksi dan atau membatalkan putusan Hakim Tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama dalam putusannya diambil alih untuk memutus perkara ini ditingkat banding dengan perbaikan, kecuali mengenai kerugian immateriil, sehingga selengkapnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dan dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dengan dasar pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 25 September 2019 Nomor 31/Pdt.G/2019/PN.Mtr, dalam Kompensi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan Mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang,bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya

Halaman 62 dari 64Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara didua tingkat pengadilan yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, R.Bg. serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 31 / Pdt. G / 2019 / PN. Mtr ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 25 September 2019 Nomor 31 / Pdt. G / 2019 / PN. Mtr yang di mohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi / Tergugat konvensi untuk sebagian :
 1. Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
 2. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan harus dilaksanakan sesuai salinan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187 / Pdt. G / 2016 / PN. Mtr;
 3. Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
 4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR

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

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara didua tingkat pengadilan, untuk tingkat pertama sebesar Rp 1.093.000,00,- (satu juta sembilan puluh tiga ribu rupiah) dan untuk ditingkat banding sebesar Rp150.000,00,-(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 oleh kami **I DEWA MADE ALIT DARMA, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis, **I MADE SUAATMAJA, SH.,MH.** dan **ENCEP YULIADI, SH.,MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi tersebut tanggal 14 November 2019 Nomor 202 / PDT / 2019 / PT. MTR untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2019 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **SIBAHUDDIN,SH.** Panitera Pengganti, dan tanpa dihadiri para Pembanding semula para Penggugat atau kuasa hukumnya dan Terbanding semula Tergugat;

Hakim Hakim Anggota,

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

1. **I MADE SUAATMAJA SH.,MH.**

I DEWA MADE ALIT DARMA,SH.

Ttd.

2. **ENCEP YULIADI,SH.,MH.**

Panitera Pengganti

Ttd.

SIBAHUDDIN, SH.

Perincian biaya perkara

- Redaksi : Rp. 10.000,-
 - Meterai : Rp. 6.000,-
 - Pemberkasan : Rp. 134.000,-
 - Jumlah : Rp. 150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Turunan Resmi
Mataram, Desember 2019.
Panitera Pengadilan Tinggi Mataram

I Gde Ngurah Arya Winaya, SH., MH.
NIP. 19630424 198311 1 001.

Halaman 64 dari 64Putusan Nomor 202/PDT/2019/PT.MTR

