



P U T U S A N

Nomor 10 / PDT / 2018 / 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 :

PRAJADI AGUS WINAKTU, bertempat tinggal di Jalan Malomba No. 9, Kelurahan Ampenan Selatan, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam tingkat banding memberi Kuasa kepada : **Feby Maranta Sukatendel, S.H., Berto Herora Harahap, S.H., Irpan Suriadiata, S.H.I, M.H., Goklas S.Sihombing, S.H.,MH., Yogie Sugiharto, S.H., Novryanto L.H Siregar, S.H., Frans Johnson, S.H., dan Rahmad Ibnu Utoyo, S.H.,** Seluruhnya Advokat pada Kantor Advokat MARANTA & PARTNERS, yang berkantor di Graha STR, Lantai 3 Suite 306, Jl. Ampera Raya No. 11, Jakarta Selatan 12550 berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 09 Mei 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Juni 2017 Nomor 208 / SK.PDT /2017/ PN.Mtr, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I / TERBANDING semula** sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N

ADI NUGROHO, bertempat tinggal di Jalan Suterejo Tengah II No 05 Kelurahan Dukuh Suterejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur; dalam tingkat banding memberi kuasa kepada : **Aloysius G Yuwidiandaya, S.H., Lalu Martayadi, S.H., dan Vici Nirmana Bhiswaya, S.H.,M.H.** Seluruhnya advokat-advokat pada **ALOYSIUS G YUWIDIANDAYA LAW OFFICE** yang beralamat di jalan Taman Pendidikan IV No. 16-B, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Nopember 2017 Nomor 14 /SKK /Pdt/

Halaman 1 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



AGY / XI / 2017 dan tertanggal 11 Desember 2017 Nomor 17/SKK/Pdt/AGY/XII/2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 30 Nopember 2017 Nomor 448 / SK.Pdt / 2017/PN.Mtr dan tanggal 14 Desember 2017 Nomor 470 / SK.Pdt / 2017/PN.Mtr, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II / TERBANDING semula** sebagai **TERGUGAT I** ;

D A N

1. **PT. SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK**, beralamat di Jalan Kirab Remaja (depan Kantor Desa Gerimak Indah), Desa Gerimak Indah, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat; Dalam tingkat banding member kuasa kepada : **Mohammad Jaelani, S.H.** Advokat pada Kantor Advokat **MOHAMMAD JAELANI & REKAN** beralamat Perum Taman Walet Blok SH 10/14, Pasar Kemis Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Juli 2017 Nomor 14/SKK/Pdt/MJL/VII/2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, tanggal 10 Juli 2017 Nomor 256/SK.PDT/2017/PN.Mtr, dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2018 Nomor 06/SKK/Pdt/MJL/I/2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Pebruari 2018 Nomor 65/SK.PDT/2018/PN.Mtr;
2. **PT. WANAWISATA ALAM HAYATI**, beralamat di Gedung Manggala Wana Bakti, Blok IV Lt. 3 R. 301 A, Jalan Jendral Gatot Subroto, Senayan, Jakarta Pusat; dalam tingkat banding memberi kuasa kepada **Taufan Pribadi, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum **TAUFAN PRIBADI, S.H** beralamat di Jalan Kalibata Tengah XII No. H. 44, Jakarta Selatan 12740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Juli 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 10 Juli 2017 Nomor 255/SK.PDT/2017/PN.Mtr dan berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 2 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Khusus tertanggal 29 Januari 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Pebruari 2018 Nomor 66/SK.PDT/2018/PN.Mtr ;

3. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK UTARA**, beralamat di Jalan Raya Gondang Bayan, Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat; dalam tingkat banding memberi kuasa kepada **Zuhal, S.H.,; Hj Baiq Sringing Ayu, S.H.,; I Pande Made Aryawan, S.H.**, beralamat Kantor pada Kantor Pertanahan Lombok Utara, Jalan Raya Gondang – Bayan, Desa Genggelang, Kecamatan Gangga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2017, Nomor 10/52.10/SK/VI/2017, selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERBANDING semula No.1**, sebagai **TERGUGAT II dan No. 2, dan 3 semula** sebagai **TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 22 Januari 2018 Nomor 10 / PDT / 2018 / PT.MTR, tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah membaca dan mencermati berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, tanggal 20 Nopember 2017 dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Mei 2017, yang terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Mataram tanggal 02 Juni 2017 dengan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN Mtr. telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Latar Belakang Pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010

1. Bahwa pada pertengahan tahun 2010, **TERGUGAT I** mengajak **PENGUGAT** untuk melakukan kerjasama pembelian sebidang **tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat**, seluas 139.035 (*seratus tiga puluh sembilan ribu tiga puluh lima*) meter persegi

Halaman 3 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama Turut Tergugat I, dengan harga berikut biaya-biaya termasuk penyelesaian masalah dengan masyarakat maksimal sebesar Rp.

25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) yang terdiri dari harga pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sebesar Rp. 18.000.000.000,- (*delapan belas milyar rupiah*) dan biaya-biaya termasuk penyelesaian masalah dengan masyarakat maksimal Rp. 7.000.000.000,- (*tujuh milyar rupiah*) yang akan ditanggung bersama oleh TERGUGAT I dan PENGUGAT masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen).

2. Bahwa ajakan kerjasama yang ditawarkan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT tersebut adalah untuk menindaklanjuti dan melaksanakan akta pengikatan jual beli dan Surat Kuasa Khusus sebagaimana yang disampaikan dan ditunjukkan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT, sebagai berikut :

- a. **Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2010 yang diberikan oleh Turut Tergugat I kepada TERGUGAT I** yang dibukukan dan didaftarkan dalam register No. 57/W/VIII/2010 tertanggal 20 Agustus 2010 di Notaris Mochammad Aziz, SH, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat, yaitu pemberian Kuasa dari Turut Tergugat I kepada TERGUGAT I untuk :

- *menawarkan, menjual, dan memecah atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35, gambar situai tanggal 27 Mei 1996, Nomor 1029/1996, seluas 139.035 M2, tercatat atas nama PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (Turut Tergugat I).*
- *menentukan harga penjualan yang layak, menghadap di hadapan pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan/menerima tanda bukti pembayaran (kwitansi yang sah), memberikan keterangan, menunjuk batas-batas, menandatangani segala surat-surat yang diperlukan*

Halaman 4 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



*termasuk **Akta Jual Beli** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”*

*(selanjutnya disebut “**Surat Kuasa Khusus Tanggal 17 Mei 2010**”)*

b. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, Tanggal 16 April 2009, Nomor 46, antara Turut Tergugat I selaku Penjual dengan TERGUGAT I yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Utama, SH, Notaris di Mataram, sebagai pengikatan jual beli atas tanah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat antara TERGUGAT I selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I selaku Penjual (selanjutnya disebut “**Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 46 Tahun 2009**”).

3. Bahwa oleh karena TERGUGAT I telah memiliki dasar untuk melakukan pembelian dan sekaligus dapat bertindak selaku Penjual atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut, dimana TERGUGAT I adalah pemilik dan sekaligus selaku Komisaris TERGUGAT II dan juga TERGUGAT I secara pribadi adalah penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 17 Mei 2010, maka PENGUGAT menyetujui ajakan kerjasama dari TERGUGAT I untuk melakukan kerjasama pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sebagaimana dimaksud di atas, dan PENGUGAT langsung memberikan **uang muka untuk pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah)**, dengan perincian yaitu :

- sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) disetorkan langsung kepada Turut Tergugat I pada tanggal 04 November 2010 ;
- sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dibayarkan melalui TERGUGAT I pada tanggal 15 Juli 2010 ;
- sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dibayarkan melalui TERGUGAT I pada tanggal 30 Juli 2010 ;
- sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dibayarkan melalui TERGUGAT I pada tanggal 27 September 2010 ;
- sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dibayarkan melalui TERGUGAT I pada tanggal 15 Oktober 2010

Pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010

4. Bahwa selanjutnya PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk menindaklanjuti kerjasama pembelian atas sebidang tanah Sertifikat Hak

Halaman 5 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram (selanjutnya disebut "**Akta Perjanjian Kerjasama No. 81**")

5. Bahwa **maksud dan tujuan** dari Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 **Akta Perjanjian Kerjasama No. 81** adalah sebagai berikut :

"Para Pihak dengan ini saling mengikatkan diri untuk bekerjasama dalam rangka membeli tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat, seluas 139.035 (Seratus tiga puluh sembilan ribu tiga puluh lima) meter persegi, diuraikan lebih lanjut dalam gambar situasi tertanggal 27 (duapuluh tujuh) Mei 1996 (Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh enam) nomor 1029/1006, terletak di Propinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Tanjung, Desa Pemenang Barat, setempat dikenal sebagai Dusun Gili Trawangan, tertulis atas nama Perseroan Terbatas PT. WANAWISATA ALAM HAYATI".

6. Bahwa berdasarkan **Akta Perjanjian Kerjasama No. 81** tersebut, PENGGUGAT dan TERGUGAT I juga telah sepakat mengenai **izin dan modal** yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam kerjasama pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat, yaitu masing-masing sebesar 50 % (lima puluh persen), dan semua perizinan yang terkait dengan pembelian tanah tersebut diatasmamakan perusahaan yang akan dan/atau telah ada sebagaimana tertuang dalam **Pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81**, yaitu:

"semua izin yang diperlukan dalam rangka kerja sama ini, diatasmamakan perusahaan yang akan dan/atau telah didirikan oleh para pihak.

Modal dikeluarkan oleh kedua belah pihak masing-masing:

- 1. pihak kesatu sebesar 50% (lima puluh persen) ;*
- 2. pihak kedua sebesar 50% (lima puluh persen)."*

Modal yang Telah Dikeluarkan oleh Penggugat untuk Pelaksanaan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81

7. Bahwa setelah dibuatnya Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, PENGGUGAT mengeluarkan dana sebesar **Rp. 38.968.466.00,- (tiga puluh delapan juta**

Halaman 6 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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

sembilan ratus enam puluh delapan ribu empat ratus enam puluh enam rupiah) untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang disetorkan langsung ke rekening Direktur PT. WANAWISATA ALAMHAYATI (Turut Tergugat I) pada tanggal 29 Desember 2010 sesuai permintaan TERGUGAT I.

8. Bahwa selanjutnya PENGUGAT telah memberikan tambahan modal secara bertahap sejak tanggal 25 Nopember 2010 sampai dengan 19 Maret 2012 sebesar **Rp. 8.975.946.354,-** (*delapan milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus empat puluh enam ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah*) sesuai permintaan TERGUGAT I untuk pelaksanaan pembelian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat, sedangkan TERGUGAT I sendiri baru mengeluarkan dana sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) sesuai Laporan Setoran Dana Terawangan per tanggal 25 Nopember 2010 s/d 19 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani bersama oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I pada tanggal 2 September 2012;
9. Bahwa oleh karena TERGUGAT I tidak memperlihatkan itikad baik dalam pengelolaan dana kerjasama pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat, dimana TERGUGAT I sering mempergunakan dana secara tidak transparan dan tanpa sepersetujuan/ sepengetahuan dari PENGUGAT, maka PENGUGAT berinisiatif mengajak TERGUGAT I untuk membuka rekening bersama dengan maksud dan tujuan agar segala pemasukan dan pengeluaran/penggunaan dana untuk pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut dapat terkontrol dengan baik, sehingga akhirnya PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat membuka rekening bersama di Bank Central Asia (BCA) pada tanggal 27 Maret 2012, dengan Nomor Rekening : 0569678678 atas nama PENGUGAT dan TERGUGAT I (selanjutnya disebut "**Rekening Bersama**").
10. Bahwa modal yang telah disetorkan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I melalui **Rekening Bersama** untuk membiayai pembelian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat adalah sebagai berikut :

Halaman 7 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Modal PENGGUGAT yang disetorkan ke Rekening Bersama adalah sebesar Rp. 1.501.000.000,- (*satu milyar lima ratus satu juta rupiah*), dengan perincian :
 - Tanggal 27 Maret 2012 sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setoran awal pembukaan Rekening Bersama ;
 - Tanggal 02 April 2012 sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dengan menggunakan Bilyet Giro BCA No. YX 759750 ;
 - Tanggal 15 Mei 2012 sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dengan menggunakan Bilyet Giro BCA No. BW 432178 ;
 - Tanggal 17 Juli 2012 sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) melalui transfer dari Rekening BCA PENGGUGAT ;
- Modal TERGUGAT I yang disetorkan melalui Rekening Bersama hanya sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*).

11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 Maret 2013, PENGGUGAT menyetorkan kembali modal kepada TERGUGAT I untuk penyelesaian masalah relokasi dan ganti rugi kepada penduduk yang menguasai bidang tanah tersebut sebesar Rp. 409.075.000,- (*empat ratus sembilan juta tujuh puluh lima ribu rupiah*) yang disetorkan/ditransfer dari rekening istri PENGGUGAT ke rekening atas nama TERGUGAT I ;

12. Bahwa kemudian PENGGUGAT menyetorkan lagi modal untuk pembayaran pelunasan pembelian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat kepada Turut Tergugat I melalui rekening BCA Nomor 0560407823 atas nama TERGUGAT I sesuai dengan permintaan TERGUGAT I yang diketahui oleh Turut Tergugat I secara bertahap yaitu :

- tanggal 25 Januari 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);
- tanggal 27 Februari 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);
- tanggal 1 April 2013 sebesar Rp. 2.017.423.500,- (*dua miliar tujuh belas juta empat ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah*);

Sehingga dengan demikian total modal yang disetorkan oleh PENGGUGAT untuk pelunasan pembelian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat pada tanggal 25 Januari 2013, 27 Februari 2013, dan 01 April 2013 adalah berjumlah **Rp. 3.017.423.500,-** (*tiga miliar tujuh belas*

Halaman 8 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta empat ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah).

13. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, maka total dana yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT sebagai setoran modal untuk pelaksanaan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dalam rangka kerjasama pembelian tanah Sertipikat HGB Nomor 35/ Desa Pemenang Barat adalah sebesar **Rp. 13.942.412.320,-** (*tiga belas miliar sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus dua belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

- Tanggal 29 Desember 2010 sebesar Rp. 38.968.466,- yang disetorkan ke rekening Direktur Turut Tergugat I ;
- Tanggal 25 November 2010 sampai dengan 19 Maret 2012 sebesar Rp. 8.975.946.354,- sesuai laporan Dana setoran Terawangan yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I ;
- Tanggal 27 Maret 2012 sebesar Rp. 1.000.000,- untuk pembukaan Rekening Bersama ;
- Setoran Modal PENGUGAT ke Rekening Bersama pada tanggal 02 April 2012, 15 Mei 2012, dan 17 Juli 2012 dengan total sebesar Rp. 1.500.000.000,-;
- Tanggal 25 Januari 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- yang disetorkan ke rekening TERGUGAT I ;
- Tanggal 27 Februari 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- yang disetorkan ke rekening TERGUGAT I ;
- Tanggal 4 Maret 2013 sebesar Rp. 409.075.000,- yang disetorkan ke rekening TERGUGAT I ;
- Tanggal 1 April 2013 sebesar Rp. 2.017.423.500,- yang disetorkan ke rekening TERGUGAT I ;

Pembelian Tanah Sertifikat HGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81

14. Bahwa untuk melaksanakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dan menindaklanjuti Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 46 Tahun 2009 serta Surat Kuasa Khusus Tanggal 17 Mei 2010, maka selanjutnya dilakukan perubahan atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 dengan persetujuan PENGUGAT dan TERGUGAT I terkait perubahan luas tanah dan harga pembelian atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang

Halaman 9 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Barat. Perubahan atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 tersebut dituangkan di dalam Akta Nomor 16 Tanggal 25 Januari 2013 Tentang Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh Turut Tergugat I selaku Penjual dengan TERGUGAT I yang bertindak atas nama TERGUGAT II selaku Pembeli yang dihadiri juga oleh PENGGUGAT dihadapan Notaris Mochammad Aziz, S.H, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat (selanjutnya disebut "**Akta No. 16 Tentang Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**") dengan perubahan ketentuan sebagai berikut :

- Luas tanah yang menjadi Obyek jual beli di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 disepakati dirubah menjadi seluas 85.235 (*delapan puluh lima ribu dua ratus tiga puluh lima*) meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Jalan
Sebelah Selatan	: Tanah Negara
Sebelah Timur	: Jalan
Sebelah Barat	: Gang dan tanah sisa akan dikapling
- Apabila terjadi perbedaan luas tanah di dalam Akta No. 16 Tentang Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, maka yang dipergunakan adalah hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, dan Penjual serta Pembeli tidak akan saling memperhitungkan kelebihan maupun kekurangan luas tanah tersebut.
- **Harga jual beli atas tanah tersebut** di atas adalah sebesar **Rp. 11.034.847.000,-** (*sebelas milyar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu Rupiah*)

15. Bahwa Akta No. 16 Tentang Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut selanjutnya diikuti dengan penandatanganan Akta Perjanjian No. 18 Tanggal 25 Januari 2013 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan TERGUGAT I yang bertindak atas nama TERGUGAT II yang dihadiri juga oleh PENGGUGAT dihadapan Notaris Mochammad Aziz, S.H, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat (selanjutnya disebut "**Akta Perjanjian No. 18**") yang mengatur tentang tata cara dan tahap pembayaran pembelian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat, sebagai berikut:

Halaman 10 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap I sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) telah dibayarkan sebelum penandatanganan Akta No. 16 Tentang Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;
- Tahap II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada saat penandatanganan Akta perjanjian No. 18 ;
- Tahap III sebesar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada tanggal 28 Februari 2013 ;
- Tahap IV sebesar Rp. 4.034.847.000.- (empat milyar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal 01 April 2013.

16. Bahwa seluruh pembayaran untuk pembelian atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat tersebut telah selesai dilaksanakan kepada Turut Tergugat I, dimana **pelunasan** atas pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat tersebut telah dilakukan pada tanggal 1 April 2013 sebesar Rp. 4.034.847.000.- yang sebagian (50 %) bersumber dari modal PENGUGAT yang disetorkan pada tanggal 1 April 2013 sebesar Rp. 2.017.423.500,-

17. Bahwa dengan demikian, maksud dan tujuan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 yaitu untuk melakukan pembelian atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat **telah terlaksana**, dan selanjutnya hasil dari pembelian tersebut yaitu tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat haruslah dibagi 2 (dua) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I masing-masing setengah bagian (50 %) dari luas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang tersisa setelah dikurangi atau dilepaskan untuk relokasi masyarakat, PLN (Perusahaan Listrik Negara), Pos Polisi, Area Publik, dan Jalan, sehingga saat ini sisa luas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat menjadi seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), sesuai dengan hasil pengukuran terakhir Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat) sebagaimana telah dicatatkan dalam buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut.

Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Tergugat I atas Perjanjian Kerjasama No. 81

Halaman 11 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



18. Sebagaimana telah PENGGUGAT sampaikan di dalam Posita Gugatan angka 17 di atas, bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang telah dibeli dari Turut Tergugat I dengan menggunakan Modal bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT I sesuai Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, haruslah dibagi 2 (dua) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sesuai ketentuan **Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81** yang masing-masing memperoleh setengah bagian (50 %) dari luas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi).
19. Bahwa pembagian atas hasil pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut telah disepakati sebelumnya oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dengan membuat tanda batas berupa tulisan BTS di lokasi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang membagi 2 (dua) bagian luas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yaitu setengah bagian di Sebelah Selatan dan setengah bagian di Sebelah Utara, dengan batas sebagai berikut :
- PENGGUGAT memperoleh setengah bagian dari luas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang berada di sebelah Selatan, yaitu seluruh bagian tanah yang berada di dalam batas Selatan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sampai dengan tanda batas berupa tulisan BTS/tanda panah mengarah ke bawah yang terdapat pada tembok sebelah barat yang dibuat bersama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I ;
 - TERGUGAT I memperoleh setengah bagian dari luas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang berada di sebelah Utara, yaitu seluruh bagian tanah yang berada di dalam batas Utara tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sampai dengan tanda batas berupa tulisan BTS/tanda panah mengarah ke bawah yang terdapat pada tembok sebelah barat yang dibuat bersama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I.
20. Bahwa dengan demikian, setelah terjadi pelunasan pembayaran pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat

Halaman 12 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Turut Tergugat I pada tanggal 1 April 2013, maka seharusnya TERGUGAT I bersama dengan perusahaan milik TERGUGAT I yaitu TERGUGAT II melakukan penyerahan atau peralihan hak atas setengah bagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut kepada PENGGUGAT sesuai ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81.

21. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas setengah bagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang menjadi bagian PENGGUGAT kepada PENGGUGAT, namun sampai dengan saat ini TERGUGAT I tidak menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas tanah yang menjadi hak dan bagian PENGGUGAT tersebut.

Bahwa PENGGUGAT juga telah melakukan mediasi dengan TERGUGAT I untuk mengupayakan penyelesaian kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, namun upaya tersebut tidak mencapai suatu kesepakatan penyelesaian hingga saat ini.

22. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang tidak melakukan penyerahan dan peralihan hak atas tanah bagian PENGGUGAT tersebut merupakan suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 yang menegaskan sebagai berikut :

“Untung rugi yang diperoleh atau diderita dalam rangka kerjasama ini, harus dibagi antara para pihak dengan perincian sebagai berikut:

a) pihak kesatu sebesar 50% (limapuluh persen);

b) pihak kedua sebesar 50% (limapuluh persen).”

Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Menyatakan TERGUGAT I Terbukti Telah Melakukan Perbuatan Yang Didakwakan Tetapi Perbuatan Tersebut bukan merupakan Perbuatan Pidana, melainkan Perbuatan Wanprestasi yang Dilakukan TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT

23. Bahwa terkait perbuatan TERGUGAT I yang tidak melakukan penyerahan dan peralihan hak atas tanah yang menjadi bagian PENGGUGAT tersebut juga telah diperiksa dan diadili dalam peradilan perkara pidana, dimana di dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT.MTR jo Putusan

Halaman 13 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



Pengadilan Negeri Mataram No. 271/Pid.B/2014/PN. Mtr. dengan Terdakwa Adi Nugroho (selanjutnya disebut "**Putusan Perkara Pidana**") dinyatakan bahwa Terdakwa Adi Nugroho terbukti melakukan perbuatan sebagaimana yang didakwaan kepadanya, tetapi perbuatan itu **bukan merupakan perbuatan pidana**"

24. Bahwa Putusan Perkara Pidana tersebut di atas didasarkan pada Pertimbangan Hukum *Judex Pactie* dalam **Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT. MTR** yang menyatakan sebagai berikut :

- **Halaman 29, alinea 3 dan 4 :**

"Menimbang, bahwa adanya fakta hukum seperti terurai di atas, Maka Majelis Hakim Tinggi Mataram berpendapat bahwa perbuatan terdakwa yang tidak menyerahkan sebagian tanah "Sisa" SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat kepada Saksi Prajadi Agus Winaktu, adalah perbuatan ingkar janji terhadap kesepakatan yang telah dibuat antara terdakwa/pembanding dengan Saksi Prajadi Agus Winaktu sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiyadi, SH;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan terdakwa tersebut adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang merupakan ranah keperdataan bukan perbuatan pidana "

- **Halaman 30, alinea 3 dan 4 :**

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Sumadhijo, MM selaku kuasa Direktur PT WAH (PT Wanawisata Alamhayati) dan dihubungkan dengan keterangan saksi-Saksi lainnya dihubungkan pula dengan adanya Akta Notaris Nomor 16, 17, dan 18, telah diperoleh fakta hukum bahwa tanah "Sisa" SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat pada akhirnya seluas 81.686 m², telah dijual oleh Saksi Broto Sumadhijo, MM untuk dan atas nama PT WAH kepada terdakwa/pembanding yang bertindak untuk dan atas nama PT SSLL, sehingga **PT WAH sudah tidak berhak lagi atas tanah "Sisa" SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat ;**

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi: Drs. Sukirno Bachari, SH, Ir. Lalu Suharli dihubungkan dengan keterangan terdakwa, maka dapat dibuktikan bahwa uang pembelian tanah sisa SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat yang pada akhirnya seluas 81.686 m², adalah

Halaman 14 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



bersumber dari pelapor Agus Prajadi dan Terdakwa

- **Halaman 30 alinea 6 :**

“Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan terdakwa/pembanding adalah merupakan perbuatan wanprestasi yang merupakan perbuatan keperdataan, dan oleh karenanya Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum (ontslaag van alle rechtvervolging); maka terdakwa harus direhabilitir ”

25. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Pidana sebagaimana tersebut di atas yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan perkara perdata a quo, telah terbukti beberapa **fakta hukum** sebagai berikut :

- Perbuatan Terdakwa Adi Nugroho (TERGUGAT I dalam perkara a quo) yang **tidak menyerahkan** sebagian tanah “Sisa” Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat kepada Saksi Prajadi Agus Winaktu (PENGGUGAT dalam perkara a quo), adalah **perbuatan ingkar janji** atau **wanprestasi** atas Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 ;
- Terbukti PT WAH (PT Wanawisata Alamhayati / Turut Tergugat I dalam perkara a quo) sudah **tidak berhak lagi atas tanah “Sisa” SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat ;**
- **Terbukti** bahwa uang pembelian tanah sisa SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat yang pada akhirnya seluas 81.686 m², adalah **bersumber dari pelapor Prajadi Agus Winaktu** (PENGGUGAT dalam perkara a quo) **dan Terdakwa** (TERGUGAT I dalam perkara a quo).

26. Berdasarkan pada Putusan Perkara Pidana sebagaimana dimaksud di atas, maka Gugatan Wanprestasi a quo **sejalan** dan **selaras** dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Perkara Pidana dengan Terdakwa Adi Nugroho (TERGUGAT I) yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut.

27. Dalam Provisi

Bahwa oleh karena Gugatan a quo didukung bukti-bukti permulaan yang cukup dan sangat beralasan, dan untuk menjamin agar Gugatan a quo tidak illusoir serta merujuk pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata dan Pasal 227 jo. Pasal 197 HIR, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan **terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat** yang masih tercatat atas nama Turut Tergugat I.

Halaman 15 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa PENGGUGAT khawatir TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II akan melakukan peralihan atau penjaminan atau balik nama atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat, sehingga PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar memerintahkan **Turut Tergugat II untuk tidak membantu melakukan peralihan atau penjaminan atau balik nama atas tanah Sertifikat HGB No. 35/ Desa Pemenang Barat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo**, sesuai dengan ketentuan hukum sebagai berikut :

- **Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 :**
"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atau Pembebanan Hak jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan"
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318 K/TUN/2000 tanggal 19 Maret 2002 :**
"Bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan Pendaftaran Peralihan Hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan"

29. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik, maka PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada banding, kasasi ataupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

1. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama Turut Tergugat I ;
2. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk **tidak melakukan** proses maupun

Halaman 16 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/ Desa Pemenang Barat, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram adalah sah dan mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT I ;
3. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap PENGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram ;
4. Menyatakan pembelian atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dari Turut Tergugat I yang dilakukan oleh TERGUGAT I atas nama TERGUGAT II dengan menggunakan Modal bersama PENGUGAT dan TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 16 April 2009 Nomor 46 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Utama, SH, Notaris di Mataram Jo. Akta Nomor 16 Tanggal 25 Januari 2013 dan Akta Nomor 18 Tanggal 25 Januari 2013 yang kedua aktanya dibuat dihadapan Notaris Mochammad Aziz, S.H, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat, adalah sah dan sebagai tindaklanjut serta pelaksanaan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram ;
5. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang masih tercatat atas nama Turut Tergugat I,

Halaman 17 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



adalah milik bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan komposisi kepemilikan masing-masing 50 % (lima puluh persen) ;

6. Menyatakan setengah bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) adalah hak dan milik PENGGUGAT, yaitu seluruh bagian tanah yang berada di dalam batas Selatan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sampai dengan tanda batas berupa tulisan BTS/tanda panah mengarah ke bawah yang terdapat pada tembok sebelah barat yang pernah dibuat bersama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I ;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas setengah bagian (50 %) tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat kepada PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Petitum angka 6 di atas.
8. Memerintahkan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau Turut Tergugat I atau siapa saja yang menguasai atau menyimpan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat untuk menyerahkannya kepada PENGGUGAT;
9. Menyatakan memberi ijin/Kuasa kepada PENGGUGAT untuk bertindak atas nama Turut Tergugat I selaku Penjual, dan bertindak untuk dan atas nama PENGGUGAT sendiri selaku Pembeli menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Lombok Utara guna menandatangani Akta Jual Beli atas setengah bagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dan mendaftarkan peralihan hak atas setengah bagian tanah tersebut ke atas nama PENGGUGAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara ;
10. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum seluruh tindakan atau perbuatan hukum dengan maksud untuk melakukan penjualan, peralihan hak, dan/atau pembebanan hak atas sebagian atau seluruh tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II tanpa persetujuan tertulis dari PENGGUGAT, sebelum dilakukannya penyerahan dan peralihan hak atas setengah bagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa

Halaman 18 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemenang Barat yang menjadi bagian PENGGUGAT kepada PENGGUGAT ;

11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara a quo sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari terhitung sejak perkara a quo berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama Turut Tergugat I ;
13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ;
14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo ;
15. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara a quo.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban yang berbunyi sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PREMATEUR

1. Bahwa dasar dari adanya gugatan ini adalah Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat-I sebagaimana tertuang dalam Akta No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, Notaris di Mataram (selanjutnya disebut **Perjanjian Kerjasama**)

Halaman 19 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut pada intinya berisi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I untuk :
 - membeli tanah HGB No, 35/Desa Pemenang Barat seluas 139.035 yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Tanjung, Desa Pemenang Barat, setempat dikenal sebagai Dusun Gili Trawangan tertulis atas nama PT Wanawisata Alam Hayati.
 - masing-masing wajib menyetor dana yang sama besar untuk melaksanakan kerjasama tersebut.
3. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut **sama sekali tidak ada ketentuan** yang disepakati mengenai :
 - Kapan masing-masing pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut harus menyetorkan dana;
 - Bagaimana cara yang harus dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat-I secara bersama-sama untuk melaksanakan kerjasama tersebut *in casu* dapat membeli bidang tanah HGB No. 35/Desa Pemenang Barat termaksud dari pemiliknya yang sah;
 - Kapan Perjanjian Kerjasama tersebut dimulai dan kapan akan berakhir
4. Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut merupakan **inti dari suatu kesepakatan dan merupakan kesepakatan yang hakiki dalam suatu perjanjian**. Tidak adanya kesepakatan inti atau hakiki tersebut mengandung konsekuensi bahwa Perjanjian tersebut **tidak sah menurut hukum** karena **cacat hukum dalam kesepakatan** sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan.
5. Bahwa gugatan wanprestasi dapat diajukan oleh salah satu pihak kepada pihak lain dalam perjanjian atas dasar : pihak lain tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban yang telah diperjanjikan dalam batas waktu yang telah disepakati.
6. Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat-I memiliki prestasi atau kewajiban yang sama dalam Perjanjian Kerjasama tersebut yaitu : melaksanakan perjanjian tersebut secara bersama-sama. Dengan demikian apabila salah satu pihak melakukan kewajiban tersebut secara sendiri (tanpa turut serta atau persetujuan dari pihak yang lainnya) maka

Halaman 20 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



perbuatan tersebut justru merupakan perbuatan melawan hukum.

Tidak adanya kesepakatan mengenai jangka waktu pelaksanaan Perjanjian Kerjasama maka hal ini berakibat pihak yang satu tidak dapat menggugat pihak yang lain dengan alasan pihak yang lain tersebut tidak ada prestasi dalam jangka waktu yang disepakati. Bahwa dengan demikian tanpa adanya kesepatan kapan perjanjian tersebut dimulai dan kapan akan berakhir membawa konsekuensi bahwa masing-masing pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut tidak ada wanprestasi.

7. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat-I telah wanprestasi merupakan sebuah gugatan yang prematur. Bahwa oleh karena itu gugatan yang demikian haruslah **dinyatakan tidak diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*).
8. Bahwa atas dasar alasan tersebut di atas, **Tergugat-I dengan ini mohon agar Majelis Hakim memberikan penetapan bahwa Perjanjian Kerjasama Akta No.81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH mengandung cacat hukum (dalam kesepakatan) sehingga tidak dapat dilaksanakan.**

B. GUGATAN TIDAK JELAS, KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I dengan pokok perkara wanprestasi.
2. Dalil-dalil/posita Penggugat merupakan dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I. Bahwa Tergugat-I didalilkan telah melakukan perbuatan yang melanggar kewajiban hukum Tergugat-I berdasarkan Perjanjian Kerjasama. Hal ini ditegaskan lagi dengan dalil Penggugat yang mengutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi dalam perkara no. 995 K/Pid/2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT.MTR jo Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 271/Pid.B/2014/PN.Mtr yang berbunyi : *“Terdakwa Adi Nugroho terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan kepadanya, tetapi perbuatan itu bukan merupakan perbuatan pidana”*.
3. Akan tetapi Penggugat kemudian mengutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara No. 110/PID/2014/PT.MTR yang berbunyi *“... bahwa perbuatan terdakwa*

Halaman 21 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi.....” Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT.MTR tersebut telah digugurkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam perkara Kasasi No. 995 K/Pid2015 yang mana dalam putusan perkara tersebut dinyatakan bahwa Terdakwa terbukti melakukan perbuatan tersebut tetapi perbuatan Terdakwa bukan merupakan perbuatan pidana.

4. Bahwa dalil Penggugat dalam posita nomor 23 dan posita-posita sebelumnya jelas bertentangan dengan posita nomor 24, 25, 26 dan petitum gugatan
5. Berdasarkan uraian tersebut nampak jelas adanya pertentangan antara posita-posita nomor 23 dan sebelumnya dengan posita nomor 24, 25, 26 dan petitum sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, apa yang sebenarnya menjadi pokok perkara dalam gugatan ini, apakah perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi.
6. Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, antara lain menyatakan bahwa suatu tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.
7. Menurut Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, SH, : gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut obscur libel (gugatan yang tidak jelas dan tidak dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak dapat diterimanya gugatan tersebut (*vide : Hukum Acara Perdata Indonesia, Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, SH, Liberty, edisi ketiga, tahun 1988 halaman 38*).
8. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat yang tidak jelas, kabur (obscur libel) tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima (niet onvankelijk verklaard).

C. LEGAL STANDING PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT-II DAN TURUT TERGUGAT-I

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan mendasarkan diri pada Perjanjian Kerjasama Akta No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, notaris di Mataram.

Halaman 22 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pihak-pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah Penggugat dan Tergugat-I dan tidak ada pihak lain lagi yang menjadi pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut.
3. Bahwa menurut Pasal 1340 KUH Perdata perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.
4. Selanjutnya dalam Putusan mahkamah Agung dalam perkara No. 294 K/Sip/1071 tanggal 7 Juni 1974 dinyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh dan kepada pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Kasasi juga dinyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugatnya.
5. Bahwa dengan demikian, Penggugat hanya memiliki legal standing yang sah untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I yang merupakan pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing yang sah untuk mengajukan gugatan terhadap pihak lain diluar pengadilan yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.
6. Bahwa Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok (sebagai Tergugat-II) dan PT Wanawisata Alam Hayati (sebagai Turut Tergugat-I) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Lombok Utara (sebagai Turut Tergugat-2).
7. Bahwa baik PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok, PT Wanawisata Alam Hayati, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara adalah pihak-pihak diluar Perjanjian Kerjasama a quo dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas nampak jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok (Tergugat-II) dan PT Wanawisata Alam Hayati (Turut Tergugat-I). Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki legal standing yang sah untuk mengajukan gugatan terhadap PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok (sebagai Tergugat-II) dan PT Wanawisata Alam Hayati (Turut Tergugat-I).
9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki legal standing yang sah untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat-II dan Turut Tergugat-I

Halaman 23 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



maka gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak diterima (niet ontvankelijk verklaard).

D. GUGATAN PENGUGAT ERROR IN PERSONA

1. Bahwa pada dasarnya, Penggugat haruslah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat (*Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, halaman 3*).
2. Bahwa telah diuraikan di atas, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat-II dan Turut Tergugat-I. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan perbuatan mana dari Turut Tergugat-I yang “dirasa” merugikan hak dari Penggugat.
3. Bahwa pokok perkara dalam gugatan ini adalah wanprestasi akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan adanya kewajiban hukum dari Tergugat –II dan Turut Tergugat-I kepada Penggugat yang harus dipenuhi.
4. Bahwa Tergugat-II dan Turut Tergugat-I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Bahwa Tergugat-II dan Turut Tergugat-I tidak memiliki kewajiban hukum yang harus dipenuhi kepada Penggugat. Bahwa dengan demikian, PT Suber Sejahtera Lestari Lombok dan PT Wanawisata Salam Hayati tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, nampak jelas bahwa gugatan Penggugat terhadap PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok dan PT. Wanawisata Alam Hayati sebagai Tergugat-II dan Turut Tergugat I merupakan gugatan salah pihak (error in persona), Bahwa oleh karena itu gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

A. UMUM

Tergugat-I dengan ini secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-I.

Seluruh dalil Tergugat-I Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas mohon dimasukkan pula sebagai dalil jawaban Tergugat-I Dalam Pokok Perkara.

B. TENTANG PERJANJIAN KERJASAMA AKTA No.81 TANGGAL 23 DESEMBER 2010

Halaman 24 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa maksud dan tujuan dari Perjanjian Kerjasama Akta No. 81 tanggal 23 Desember 2010 - a quo adalah untuk membeli bidang tanah HGB No. 35/Desa Pemenang Barat luas 139.035 m2 (seratus tiga puluh sembilan ribu tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara barat, Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Tanjung, Desa pemenang Barat, Dusun Gili Trawangan milik dari Turut Tergugat-I.
2. Kesepakatan yang dicapai oleh para pihak dalam Perjanjian tersebut adalah :
 - Sepakat untuk bersama-sama membeli bidang tanah HGB No. 35 seluas 139.035 m2 (seratus tiga puluh sembilan ribu tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Tanjung, Desa Pemenang Barat, milik PT Wanawisata Alam Hayati (Turut Tergugat-I)
 - Kesepakatan untuk menyeter dana
 - Sepakat bahwa Perjanjian Kerjasama akan dilaksanakan oleh para pihak secara bersama-sama
3. Bahwa **Perjanjian Kerjasama tersebut tidak sempurna**, karena **tidak ada kesepakatan lain yang menjadi intisari dari suatu kesepakatan**. Dengan kata lain, kesepakatan dalam Perjanjian Kerjasama tersebut cacat hukum sehingga tidak dapat dilaksanakan.
4. Kesepakatan yang seharusnya ada tetapi tidak ada dalam Perjanjian Kerjasama a quo adalah kesepakatan mengenai :
 - Bagaimana caranya Perjanjian Kerjasama tersebut dilaksanakan
 - Besaran dana yang harus disetor masing-masing pihak (Penggugat dan Tergugat-I)
 - Kapan dana tersebut harus disetor oleh masing-masing pihak (Penggugat dan Tergugat-I)
 - Harga jual beli bidang tanah HGB No. 35 - a quo
 - Kapan jual beli itu harus dilaksanakan
5. Bahwa adanya cacat hukum dalam kesepakatan tersebut berakibat Perjanjian Kerjasama tersebut tidak dapat dilaksanakan sehingga dengan demikian akibat selanjutnya adalah tidak pernah ada wanprestasi.
6. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat-I tidak berdasarkan hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak.

Halaman 25 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



7. Bahwa pihak dalam Perjanjian Kerjasama a quo adalah Penggugat dan Tergugat-I. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat-II dan Turut Tergugat-I. Dengan demikian tidak ada kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh Tergugat-II dan Turut Tergugat-I kepada Penggugat. Tidak ada wanprestasi dari Tergugat-II dan Turut Tergugat-I dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama a quo.
8. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat-II dan Turut Tergugat-I haruslah ditolak karena tidak berdasar hukum.

C. TENTANG HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH HGB NO. 35

1. Bahwa sesuai dengan sertifikat HGB No 35, bidang tanah tersebut adalah milik dari PT Wanawisata Alam Hayati (Turut Tergugat-I)
2. Bahwa Turut Tergugat-I sebagai pemilik yang sah atas tanah HGB No. 35 a quo belum pernah menjual atau mengalihkan baik seluruh atau sebagian atas bidang tanah tersebut kepada Penggugat maupun kepada Tergugat-I.
3. Bahwa Turut Tergugat-I bukan pihak dalam Perjanjian Kerjasama a quo sehingga tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat-I dengan Penggugat maupun Tergugat-I.
4. Tidak ada kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh Turut Tergugat-I kepada Penggugat maupun Tergugat-I. Tidak ada kewajiban hukum dari Turut Tergugat-I untuk menjual apalagi menyerahkan hak yang dimilikinya atas tanah HGB No. 35 a quo. Tidak ada perbuatan dari Turut Tergugat-I yang melanggar hak-hak dari Penggugat, oleh karena itu ditariknya Turut Tergugat-I sebagai pihak dalam perkara ini adalah salah menurut hukum.
5. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil dan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap tanah HGB No. 35 a quo adalah dalil-dalil dan permohonan yang tidak berdasar hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak.

D. TENTANG SURAT KUASA KHUSUS TANGGAL 17 MEI 2010 DAN AKTA PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI NOMOR 46 TAHUN 2009

1. Seseorang dinyatakan wanprestasi apabila tidak melakukan perbuatan yang seharusnya dilakukan berdasarkan perjanjian, atau melakukan

Halaman 26 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



perbuatan tetapi terlambat baik seluruh maupun sebagian (melampaui batas waktu yang telah ditentukan).

2. Bahwa perbuatan Tergugat-I yang dilaksanakan sebagai kuasa dari Turut Tergugat-I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 17 Mei 2010 maupun perbuatan Tergugat-I sebagai kuasa dari Tergugat-II dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 Tahun 2009 a quo bukan dan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
3. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil Penggugat yang menilai bahwa Tergugat-I wanprestasi karena melaksanakan kapasitasnya sebagai kuasa berdasarkan Surat Kuasa tanggal 17 Mei 2010 dan maupun dalam kapasitasnya sebagai kuasa dalam Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 46 tahun 2009 adalah penilaian yang salah dan sangat tendensius. Bahwa oleh karena itu dalil-dalil Penggugat sebagaimana tersebut pada posita nomor 2 dan nomor 3 haruslah ditolak.
4. Bahwa Penggugat bukan merupakan pihak dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 a quo. Demikian juga dalam pembuatan Akta Perubahan No. 16 tanggal 25 Januari 2013 yang merupakan akta perubahan atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 a quo, Penggugat bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Tergugat melaksanakan kuasa yang diterimanya secara penuh tanpa harus meminta persetujuan dari pihak lain apalagi meminta persetujuan Penggugat.
5. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita nomor 14 sampai dengan nomor 17 adalah dalil-dalil yang tidak berdasarkan hukum dan justru memperlihatkan itikad tidak baik dari Penggugat untuk dapat memiliki bidang tanah HGB No. 35 a quo tanpa harus membeli ataupun bersusah payah. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil Penggugat yang demikian haruslah ditolak.

E. TENTANG DANA PENGGUGAT YANG TELAH DISETOR DALAM KERJASAMA

1. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum, bahwa dana yang telah disetorkan Penggugat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama a quo adalah sebesar Rp. 13.903.444.854,- (tiga belas milyar sembilan ratus tiga juta

Halaman 27 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah).

2. Bahwa oleh karena itu, rincian pengeluaran dana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita nomor 7 sampai dengan nomor 13 bertentangan dengan hukum, oleh karena itu haruslah ditolak.

F. TENTANG POSITA YANG BERTENTANGAN SATU SAMA LAIN

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita nomor 18 sampai dengan 23 bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat dalam posita nomor 24 sampai dengan nomor 26.
2. Mendasarkan diri pada pengertian "wanprestasi" dan uraian jawaban Tergugat-I sebagaimana tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat-I sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita nomor 18 sampai dengan 23 dinilai oleh Penggugat sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat-I dalam Perjanjian Kerjasama a quo. Bahwa oleh karena itu perbuatan Tergugat-I bukan dan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
3. Akan tetapi Penggugat dengan mendasarkan diri pada Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT MTR menyatakan bahwa perbuatan Tergugat-I merupakan perbuatan wanprestasi.
4. Dengan demikian Nampak jelas adanya pertentangan antara dalil-dalil Penggugat dalam posita nomor 18 sampai dengan nomor 23 dengan dalil-dalil penggugat dalam posita nomor 24 sampai dengan 26.
5. Selain dari pada itu, dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat untuk menyatakan bahwa Tergugat adalah Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT MTR yang telah **gugur dan oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan hukum** karena adanya Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
6. Bahwa karena dalil yang satu bertentangan dengan dalil yang lain, maka gugatan yang demikian haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat-I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

Halaman 28 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat-I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (niet ontvankelijk verklaard)

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Penggugat
- Menetapkan, bahwa Perjanjian Kerjasama Akta No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat oleh Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH mengandung cacat hukum dalam dan tidak bisa dilaksanakan.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

JAWABAN TERGUGAT II

I. DALAM EKSEPSI.

A. ERROR IN PESONA

1. Bahwa yang menjadi dasar dan inti dari gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah adanya Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan TERGUGAT- I, yaitu sebagaimana tertuang dalam **Akta No. 81, tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan PETRA MARIAWATI AMBROSIUS IMAM SETYADJI, S.H., Notaris di Mataram.**

Sedangkan Tergugat II/PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok bukanlah pihak dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT telah salah menarik TERGUGAT- II sebagai pihak dalam perkara ini.

2. Bahwa hubungan-hubungan hukum yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, antara lain yaitu :
 - a. Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2009 antara Turut Tergugat I (Direktur PT. WANAWISATA ALAM HAYATI) dan TERGUGAT I (Komisaris PT. SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK).
 - b. Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH.

Halaman 29 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



- c. Rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor Rekening : 0569678678, atas nama Penggugat dan Tergugat I.
- d. Akta Perjanjian Kerjasama No. 18 tanggal 25 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Mochammad Azis, SH.
3. Bahwa berdasarkan hubungan-hubungan hukum yang didalilkan PENGGUGAT tersebut diatas dalam Surat Gugatannya, **sama sekali tidak menyebutkan dan atau terkait dengan TERGUGAT-II, TERGUGAT-II tidak memiliki kewajiban hukum maupun kepentingan hukum kepada PENGGUGAT untuk dipenuhi.**
4. Bahwa prinsip hukum yang berlaku umum dalam mengajukan gugatan sehubungan dengan suatu perkara di Pengadilan, PENGGUGAT **haruslah mempunyai hubungan hukum** dengan pihak-pihak yang digugat.

Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT yang tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT dalam suatu perkara harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas terbukti bahwa gugatan *a-quo* telah keliru karena memasukkan TERGUGAT-II selaku pihak Tergugat, padahal TERGUGAT -II tidak ada hubungan hukum, kepentingan hukum dan kewajiban hukum dengan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.

Sehingga oleh karena telah keliru menarik pihak/error in persona, maka gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan akibat hukumnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS SERTA TIDAK DAPAT DIPAHAMI (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

6. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas serta tidak dapat dipahami karena antara posita dan posita saling bertolak belakang, antara posita dan petitum saling bertolak belakang, serta antara petitum dan petitum bertolak belakang, sehingga haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/NO*).

Halaman 30 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



7. Bahwa memperhatikan ketentuan dalam hukum Perdata tentang Asas Kekuatan Mengikat, adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat kedalam.

Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi : "*Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*". **Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku bagi mereka yang membuatnya.**

8. Bahwa inti dari Gugatan PENGUGAT adalah adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan mendasarkan pada adanya Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH. antara PENGUGAT dengan TERGUGAT.

Dan selanjutnya mengkaitkannya pula pada adanya Akta Perjanjian Kerjasama No. 18 tanggal 25 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Mochammad Azis, SH.

Namun PENGUGAT sama sekali tidak bisa menunjukkan adanya hubungan-hubungan hukum yang antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II, oleh karena dalam kedua akta tersebut pihak-pihaknya adalah berbeda antara yang satu dengan yang lainnya.

Tidak ada hubungan hukum, kepentingan hukum dan kewajiban hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT -II dalam perkara *a quo*. Dalam gugatan PENGUGAT tidak dijelaskan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II sehingga ditarik sebagai pihak "Tergugat" dalam perkara *a quo*.

Sehingga gugatan tidak jelas/Obscuur Libel. Oleh karenanya gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan dan akibat hukumnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*).

Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung dan doktrin hukum, gugatan atau tuntutan yang kabur dan tidak jelas (obscur Libel) mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, yang dikutip sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970 tanggal 16

Halaman 31 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Desember 1970, yang antara lain pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa **tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;**

- b. Pendapat Ahli Hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ketiga, Tahun 1988, halaman 36 yang berpendapat :

"Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut obscur libel = (gugatan yang tidak jelas dan tidak dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak dapat diterimanya Gugatan tersebut".

Oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas / Obscur libel, maka sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

TERGUGAT II TIDAK WANPRESTASI

1. TERGUGAT-II mohon hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini.
2. TERGUGAT-II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan yang pada intinya menyatakan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT-II
3. Bahwa sebelum TERGUGAT-II menguraikan lebih lanjut bantahannya, TERGUGAT-II terlebih dahulu menyampaikan bahwa **dalil-dalil PENGGUGAT tersebut hanya mengada-ada saja dan sama sekali tidak didukung oleh alasan hukum yang kuat**, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Alasan Pertama :

Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2009.

- Bahwa mengenai Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2009, menerangkan dalam **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** adalah **antara Turut Tergugat I (Direktur PT. WANAWISATA ALAM**

Halaman 32 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAYATI) dan Tergugat I (Komisaris PT. SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK).

Bahwa memperhatikan **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** diatas, terbukti bahwa **PENGGUGAT BUKAN PIHAK** yang tertera di Surat Kuasa Khusus tersebut.

Mengingat Penggugat **bukan pihak**, maka **dalil-dalil dan tuntutan Penggugat tidak beralasan sama sekali, dan oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya.**

Alasan Kedua :

Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010.

- Mengenai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, menerangkan dalam **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** perjanjian tersebut adalah antara **TERGUGAT I dan PENGGUGAT**

Bahwa memperhatikan **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** diatas, terbukti bahwa **TERGUGAT-II BUKAN LAH PIHAK** yang tertera di Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH.

Bahwa ketentuan dalam hukum Perdata tentang Asas Kekuatan Mengikat, adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut.

- Mengenai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 25 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Mochammad Aziz, SH, menerangkan dalam **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** perjanjian tersebut adalah antara **PT. SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK dan PT. WANAWISATA ALAM HAYATI.**
- Bahwa memperhatikan **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** diatas, terbukti bahwa **PENGGUGAT BUKAN PIHAK** yang tertera di Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 25 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Mochammad Aziz, SH.

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) DARI

Halaman 33 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

4. Bahwa dengan ini TERGUGAT-II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 15 dalam Tuntutan Provisi dan menolak dengan tegas No.12 Posita (halaman 17), yang pada pokoknya meminta diletakkannya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag).
5. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT adalah sangat mengada-ada serta tidak memiliki dasar hukum karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan Sita Jaminan.
6. Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut :
 - a. *agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg)*
 - b.
 - c. *agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohonkan dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon".*
7. Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, PENGGUGAT yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya "**persangkaan yang beralasan**", dimana PENGGUGAT wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, PENGGUGAT diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan PENGGUGAT atas Sita Jaminan dikabulkan.

Halaman 34 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



8. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, atau bukti apapun, sehingga permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas.

Dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT harus ditolak.

TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VORRAAD) TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

9. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatan pada halaman 17, angka 12 Posita Gugatan dan angka 13 Petitum Gugatan yang meminta suatu putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).
10. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas permohonan PENGUGAT tersebut, sebagaimana telah Tergugat jelaskan, bahwa **Gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT- II tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah.**
11. Disamping itu, tuntutan PENGUGAT tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, Pasal 54 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil (**SEMA 3/2000**).
12. Bahwa dengan demikian, mengingat Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, **maka dalil-dalil PENGUGAT mengenai putusan serta merta haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.**
- TUNTUTAN PROVISI YANG DIAJUKAN PENGUGAT SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR HUKUM.**
13. TERGUGAT-II menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT pada halaman 15, angka 1 dan 2 mengenai tuntutan provisi sebagaimana dalam Gugatannya yang pada intinya sebagai berikut :
- Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Nasional (BPN)/TURUT TERGUGAT-II atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak membantu melakukan proses hukum terhadap Sertifikat HGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat atau Obyek Sengketa.

Halaman 35 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



-Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

14. Bahwa tuntutan Provisi dari Penggugat **tersebut tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dan karenanya haruslah ditolak**

berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana telah ditentukan berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku, doktrin hukum, serta yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan yang mendahului Putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara.

Selanjutnya, Pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Tuntutan Provisi, dimana ketentuan Pasal 53 Rv menyebutkan sebagai berikut :

"Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan".

Disamping itu mengenai tuntutan provisi ditemukan pula dalam beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI yaitu :

- a. Putusan MARI Nomor : 1070 K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973 yang menyebutkan bahwa *"tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan; **tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima;***
- b. Putusan MARI Nomor : 279 K/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1977 yang menyebutkan bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan **ada tindakan Hakim yang tidak mengenai Pokok Perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.**

Halaman 36 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Berdasarkan uraian diatas, apabila diperhatikan dengan seksama maksud **tuntutan provisi Penggugat ternyata isinya telah memasuki materi pokok perkara** yang artinya gugatan tersebut adalah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum, dimana **untuk melaksanakan perbuatan tersebut, terlebih dahulu haruslah dibuktikan adanya alas hak dari perbuatan hukum tersebut**, yang dalam hal ini Penggugat secara hukum tidak memiliki alas hak sama sekali untuk mengajukan permohonan provisi tersebut.

15. Bahwa mengingat tuntutan provisi dari PENGUGAT telah memasuki materi Pokok Perkara serta berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, doktrin dan Putusan Mahkamah Agung RI yang telah dipertimbangkan diatas, maka **tuntutan provisi Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak.**

16. Bahwa **PT.SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL)** didirikan pada tanggal 25 Oktober 2005 (pengesahan Kemenhum) bukanlah PT yang dimaksud oleh Perjanjian Akta No.81 karena **PT.SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL)** dibuat jauh sebelum perjanjian dibuat.

Bahwa dalam perjanjian kerjasama No.18 tanggal 25 Januari 2013 tidak ada tertera nama **PT.SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL)** sebagai Badan Hukum yang dibentuk antara PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk melaksanakan perjanjian.

Dengan demikian PENGUGAT menafsirkan sendiri dan mengada-ada mengingat **PT.SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL)** sudah dibentuk sejak tahun 2005 (poin 13 posita hal.8).

17. Bahwa **PT.SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL)** TERGUGAT-II tidak pernah berhubungan sama sekali dengan PENGUGAT dan tidak pernah menerima uang dari PENGUGAT untuk pembelian tanah milik PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (PT.WAH).

18. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 995 K/PID/2015 bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.35 seluas 81.696 M2 terletak di Desa Pemenang Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat adalah **MILIK PT.SUMBER**

Halaman 37 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL) dan PT.SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL) sangat keberatan kalau tanah tersebut dibagi 2 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I karena tidak mempunyai dasar hukum.

19. Bahwa apabila TERGUGAT-II akan menjual kepada pihak lain itu merupakan hak yang dimiliki oleh TERGUGAT-II dan tidak ada sangkut pautnya dengan PENGGUGAT karena telah dilakukan sesuai prosedur dan hukum yang berlaku.

20. Bahwa PENGGUGAT memblokir di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mataram mengenai status tanah SHGB No.35 seluas 81.696 M2 adalah tindakan sewenang-wenang, tidak berdasarkan hukum, karena **PT.SUMBER SEJAHTERA LESTARI LOMBOK (PT.SSLL) (TERGUGAT- II)** membeli tanah dari **Turut Tergugat - I (PT.WANAWISATA ALAM HAYATI)** dengan uangnya sendiri dan tidak memakai uang dari PENGGUGAT.

Dan TERGUGAT- II tidak terlibat dengan Akta Perjanjian No.81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT- I.

21. Bahwa TERGUGAT- II menolak dengan tegas tentang permohonan sita jaminan dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu/putusan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT atas tanah dan bangunan sebagaimana tuntutan dalam provisi angka 1 dan 2, oleh karena yang diajukan sita jaminan tersebut adalah tanah milik Tergugat II yang telah dibeli dari Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris No. 46, tanggal 16 April 2009 yang dibuat dihadapan I Gede Sutarma, S.H., notaris di Mataram dan telah dirubah dengan Akte No. 16, tanggal 25 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Mochammad Aziz, S.H.

Sehingga permohonan sita yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.35 seluas 81.696 M2 terletak di Desa Pemenang Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat, tidak berasal dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya permohonan sita jaminan tersebut ditolak dan dikesampingkan;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT-II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram menolak gugatan

Halaman 38 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT- II;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak diterima (*niet ontvankelijkke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI.

A. GUGATAN NE BIS IN IDEM.

Alasan Pertama :

1. Bahwa dalam ranah hukum perdata, asas *ne bis in idem* ini 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 *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", **M. Yahya Harahap, S.H.**, hal. 42).
2. Pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem**. Dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda.

Halaman 39 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



3. Bahwa **Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, tanggal 18 Desember 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Memperhatikan **Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, tanggal 18 Desember 2013,** menyatakan :

MENGADILI :

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi (Perkara Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR) untuk digabungkan dalam perkara pokok Nomor : 104/PDT.G/2013/PN.MTR.
2. Menghukum pihak Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam gugatan intervensi ini yang hingga dijatuhkan Putusan Sela ini berjumlah nihil.
4. Bahwa Perkara Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, perkara antara PT. WANAWISATA ALAM HAYATI sebagai Pihak Penggugat Intervensi Melawan Adi Nugroho sebagai Pihak Intervensi I dan Prajadi Agus Winaktu sebagai Pihak Intervensi II.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* dan karenanya sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Alasan Kedua :

1. Bahwa sebelumnya dalam persidangan saat ini (perkara register Nomor : 104/Pdt.G/2013/PN.Mtr), Tergugat I (Adi Nugroho) pernah mengajukan gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Mataram, terhadap Penggugat (Prajadi Agus Winaktu) dengan register Nomor : 104/Pdt.G/2013/PN.Mtr jo Nomor : 78/PDT/2014/PT.MTR jo Nomor : 211 K/Pdt/2015.
2. Bahwa atas gugatan Wanprestasi register Nomor : 104/Pdt.G/2013/PN.Mtr jo Nomor : 78/PDT/2014/PT.MTR jo Nomor : 211 K/Pdt/2015, Tergugat I (Adi Nugroho) mengajukan Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan hingga saat ini belum mendapatkan putusan Peninjauan Kembali (PK).

Halaman 40 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* dan karenanya sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Alasan Ketiga :

1. Bahwa Penggugat Prajadi Agus Winaktu sebelumnya pernah mengajukan beberapa Gugatan di Pengadilan Negeri Mataram, yaitu :

- 1). Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, register Nomor : 284/Pdt.G/2016/PN.Mtr, tanggal 22 Desember 2016.

Para Pihak :

Penggugat : Prajadi Agus Winaktu.

Tergugat :

1. Adi Nugroho.
2. PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok.
3. PT. Jaya Hamparan Lombok.
4. PT. Wanawisata Alam Hayati.

Turut Tergugat :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara.

Tanggal Putusan : Selasa, 10 Januari 2017.

Amar Putusan :

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat tersebut diatas ;
 2. Menyatakan gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 22 Desember 2016 dibawah register Nomor : 284/Pdt.G/2016/PN.Mtr "DICABUT".
 3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp. 91.000,- (sembilan puluh satu ribu rupiah).
- 2). Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, register Nomor : 12/Pdt.G/2017/PN.Mtr, tanggal 13 Januari 2017.
- Para Pihak :
- Penggugat : Prajadi Agus Winaktu.
- Tergugat :
1. Adi Nugroho.

Halaman 41 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok.
3. PT. Jaya Hamparan Lombok.
4. PT. Wanawisata Alam Hayati.

Turut Tergugat :

1. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Utara.

Bahwa register Nomor : 12/Pdt.G/2017/PN.Mtr, telah ditunjuk Hakim Mediator A. Suryo Hendratmoko, SH, tanggal Mulai Mediasi Selasa, 28 Pebruari 2017, Tanggal Hasil Mediasi Rabu, 19 April 2017.

Bahwa register Nomor : 12/Pdt.G/2017/PN.Mtr, dengan Hakim Mediator A. Suryo Hendratmoko, SH.

Tanggal Putusan : Rabu, 19 April 2017, dengan Amar Putusan :

1. Mengabulkan permohonan Kuasa Penggugat tersebut diatas ;
 2. Menyatakan gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 13 Januari 2017 dibawah register Nomor : 12/Pdt.G/2017/PN.Mtr "DICABUT" ;
 3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp. 1.255.000,- (Satu Juta Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah).
- 3). Gugatan Wanprestasi, register Nomor : 76/Pdt.G/2017/PN.Mtr, tanggal 20 April 2017.

Para Pihak :

Penggugat : Prajadi Agus Winaktu.

Tergugat :

1. Adi Nugroho.
2. PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok.

Turut Tergugat :

1. PT. Wanawisata Alam Hayati.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara.

Tanggal Putusan : Senin, 5 Juni 2017.

Amar Putusan :

1. Mengabulkan permohonan Kuasa Penggugat tersebut diatas ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 20 April 2017 dibawah

Halaman 42 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



register Nomor : 76/Pdt.G/2017/PN.Mtr. "DICABUT".

3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp. 841.000,- (delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah).

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, **dengan adanya gugatan kemudian dicabut kembali oleh Penggugat secara berulang-ulang**, maka secara hukum Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* dan karenanya sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (KAPASITAS HUKUM) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO.

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum (*non legitima standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan *a quo* (*exceptie pactie conventi*), sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

Alasan Pertama :

Turut Tergugat I **BUKAN PIHAK** dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH.

- 1). Berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, menyatakan bahwa **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK) perjanjian tersebut adalah antara Tergugat - I (Adi Nugroho) dan Penggugat (Prajadi Agus Winaktu).**
- 2). Bahwa memperhatikan **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** diatas, terbukti bahwa Turut Tergugat I **BUKAN PIHAK** yang tertera di Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010,

Halaman 43 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH.

- 3). Bahwa ketentuan dalam hukum Perdata tentang Asas Kekuatan Mengikat, adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam.
- 4). Bahwa memperhatikan Pasal 1340 KUHPdata berbunyi : **"Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya". Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku bagi mereka yang membuatnya.**
- 5). Bahwa oleh karena Turut Tergugat I secara hukum BUKAN PIHAK dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, maka secara hukum Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* dan karenanya sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Alasan Kedua :

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, tanggal 18 Desember 2013, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- 1). Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, tanggal 18 Desember 2013, yang dalam pertimbangannya, antara lain menyatakan :
 - Menimbang, bahwa perjanjian aquo hanya melibatkan pihak Penggugat (*Adi Nugroho*) dengan Tergugat (*Prajadi Agus Winaktu*) tanpa melibatkan pihak Penggugat Intervensi (*PT. WANAWISATA ALAM HAYATI*) baik sebagai pihak Penjamin maupun BORG THOG.
 - Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata (BW) dinyatakan suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak mengikat kepada pihak ketiga diluar perjanjian.

Halaman 44 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



- 2). Selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, tanggal 18 Desember 2013, menyatakan :

MENGADILI :

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi (Perkara Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR) untuk digabungkan dalam perkara pokok Nomor : 104/PDT.G/2013/PN.MTR.
2. Menghukum pihak Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam gugatan intervensi ini yang hingga dijatuhkan Putusan Sela ini berjumlah nihil.
- 3). Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* dan karenanya sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. EXCEPTIO ERROR IN PESONA, KARENA TURUT TERGUGAT I BUKAN PIHAK DAN TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT, SEHINGGA PENGGUGAT TELAH SALAH MENARIK PIHAK.

1. Bahwa Turut Tergugat I bukanlah pihak dan tidak mempunyai hubungan hukum maupun kepentingan hukum dengan Penggugat dalam perkara *a quo* berdasarkan Surat Gugatan.
2. Bahwa dasar diajukan Surat Gugatan ini adalah Gugatan Wanprestasi, namun Turut Tergugat I bukanlah pihak dan tidak mempunyai hubungan hukum maupun kepentingan hukum dengan Penggugat.
3. Bahwa hubungan-hubungan hukum yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya, yaitu : Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH., Notaris di Mataram.
4. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, Notaris di Mataram, menyatakan bahwa **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK) perjanjian**

Halaman 45 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



tersebut adalah antara Tergugat - I (*Adi Nugroho*) dan Penggugat (*Prajadi Agus Winaktu*).

5. Bahwa memperhatikan **SUBYEK HUKUM (PARA PIHAK)** diatas, terbukti bahwa Turut Tergugat I (***PT. WANAWISATA ALAM HAYATI***) **BUKAN PIHAK** yang tertera di Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH., Notaris di Mataram yang menjadi dasar dari gugatan dalam perkara *a quo*.
6. Bahwa berdasarkan hubungan-hubungan hukum yang didalilkan Penggugat tersebut diatas dalam Surat Gugatan, **sama sekali tidak menyebutkan dan atau terkait dengan Turut Tergugat I**, sehingga akibat hukumnya **Turut Tergugat I tidak memiliki kewajiban hukum maupun kepentingan hukum apapun kepada Penggugat untuk dilakukan dan atau dipenuhi**.
7. Bahwa Penggugat selanjutnya dalam Surat Gugatan juga tidak menjelaskan kedudukan hubungan hukum Turut Tergugat I dan Penggugat dalam perkara *a quo*, oleh karenanya sebenarnya jelas sekali bahwa Turut Tergugat I **bukanlah pihak yang mempunyai kewajiban tertentu dan tidak ada sangkut pautnya dengan perkara *a quo***.
8. Bahwa prinsip hukum yang berlaku umum dalam mengajukan gugatan sehubungan dengan suatu perkara di pengadilan, penggugat **haruslah mempunyai hubungan hukum** dengan pihak-pihak yang digugat. Prinsip ini semestinya tercermin dalam Surat Gugatan pada bagian posita maupun kedudukan para pihak yang menjelaskan dan menyebutkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, namun demikian Penggugat tidak atau gagal menjelaskan hubungan hukum yang terjadi, dan akibatnya tidak terlihat adanya suatu kewajiban hukum atau kepentingan hukum yang menjadi dasar diajukannya gugatan kepada Turut Tergugat I. Gugatan yang diajukan Penggugat yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I dalam suatu perkara harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
9. Bahwa Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH.,

Halaman 46 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



di dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata : Dalam Teori dan Praktek* (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat.

10. Bahwa M. Yahya Harahap, SH., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai **error in pesona**.
11. Bahwa dari pendapat-pendapat tersebut, dapat kita simpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan.
12. Bahwa selanjutnya gugatan Penggugat tidak memperhatikan apa yang disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh dan kepada pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum (*vide : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 294 K/Sip/1071 tanggal 7 Juni 1971*).
Dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 294 K/Sip/1071 tanggal 7 Juni 1971, disebutkan bahwa :
"Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat"
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas terbukti bahwa

Halaman 47 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



gugatan *a quo* telah keliru karena memasukkan Turut Tergugat I selaku pihak Turut Tergugat, padahal Turut Tergugat I tidak ada hubungan hukum, kepentingan hukum dan kewajiban hukum dengan Penggugat dalam perkara *a quo*, oleh karena itu **gugatan yang tidak memenuhi syarat formil dan seharusnya gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/NO*)**.

D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS SERTA TIDAK DAPAT DIPAHAMI (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*).

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta tidak dapat dipahami karena antara posita dan posita saling bertolak belakang, antara posita dan petitum saling bertolak belakang, serta antara petitum dan petitum saling bertolak belakang, sehingga haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/NO*).
2. Bahwa selanjutnya gugatan Penggugat adalah sangat tidak jelas dan kacau susunannya dikarenakan Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak memperhatikan apa yang disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh dan kepada pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum (*vide : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 294 K/Sip/1071 tanggal 7 Juni 1971*).
3. Bahwa disamping itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam hukum Perdata tentang Asas Kekuatan Mengikat, adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat kedalam.
4. Bahwa Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi : "*Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*". **Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku bagi mereka yang membuatnya.**
5. Bahwa dasar diajukannya Surat Gugatan ini adalah Wanprestasi. Namun Penggugat sama sekali tidak bisa menunjukkan adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, faktanya

Halaman 48 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



tidak ada hubungan-hubungan hukum yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas **tidak ada** hubungan hukum, kepentingan hukum dan kewajiban hukum dengan Penggugat dalam perkara *a quo*, jelas Turut Tergugat I **tidak** melakukan wanprestasi, maka dengan demikian terbukti gugatan atau tuntutan Penggugat adalah **gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel) yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima.**
7. Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dan doktrin hukum, gugatan atau tuntutan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur Libel*) mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, yang dikutip sebagai berikut :
 - 7.1. Putusan Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang antara lain pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa **tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;**
 - 7.2. Pendapat Ahli Hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ketiga, Tahun 1988, halaman 36 yang berpendapat :

"Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut obscuur libel = (gugatan yang tidak jelas dan tidak dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak dapat diterimanya Gugatan tersebut".
8. Berdasarkan hal-hal di atas, jelas bahwa gugatan atau tuntutan Penggugat adalah **Gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel) yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima.**

II. DALAM POKOK PERKARA

Turut Tergugat I dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memasukkan dalil-dalil dalam eksepsi diatas ke dalam Pokok Perkara dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I telah menyampaikan argumentasi eksepsi bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena isi dalil gugatan saling bertentangan dan adanya dalil-dalil Penggugat yang

Halaman 49 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



tidak berdasar hukum, oleh karenanya Turut Tergugat I konsisten menolak seluruh dalil Penggugat dalam pokok perkara yang telah secara keliru diajukan kemuka Pengadilan dalam perkara *a quo*.

2. Bahwa selain tersebut di atas, mengingat dalam bagian eksepsi telah dijelaskan keberatan Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* bahwa Turut Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum, kewajiban hukum dengan Penggugat sehingga telah salah menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka konsisten dengan dalil eksepsi di atas dengan ini Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan Penggugat dalam pokok perkara yang terkait dan mengenai Turut Tergugat I.
3. Bahwa karena telah terbukti Gugatan *a quo* ini tidak memiliki akibat hukum apapun bagi Turut Tergugat I, sehingga sepatutnya bahwa Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat tentang Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, serta memperhatikan **Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, tanggal 18 Desember 2013, yang telah berkekuatan hukum tetap,** yang dalam pertimbangannya antara lain menyatakan :
 - Menimbang, bahwa perjanjian *aquo* hanya melibatkan pihak Penggugat (*Adi Nugroho*) dengan Tergugat (*Prajadi Agus Winaktu*) tanpa melibatkan pihak Penggugat Intervensi (*PT. WANAWISATA ALAM HAYATI*) baik sebagai pihak Penjamin maupun BORG THOG.
 - Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata (BW) dinyatakan suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak mengikat kepada pihak ketiga diluar perjanjian.
5. Selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR, tanggal 18 Desember 2013, menyatakan :

Halaman 50 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



MENGADILI :

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi (Perkara Nomor : 104/PDT.G.INTV/2013/PN.MTR) untuk digabungkan dalam perkara pokok Nomor : 104/PDT.G/2013/PN.MTR.
2. Menghukum pihak Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam gugatan intervensi ini yang hingga dijatuhkan Putusan Sela ini berjumlah nihil.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, Turut Tergugat I **menolak dengan tegas dikaitkan** dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH, dikarenakan mengingat Turut Tergugat I **BUKAN PIHAK** dalam perjanjian *a quo*.
7. Bahwa memperhatikan ketentuan dalam hukum Perdata tentang Asas Kekuatan Mengikat, adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat kedalam.
8. Pasal 1340 KUHPdata berbunyi : "*Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*". Hal ini mengandung maksud bahwa **perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku bagi mereka yang membuatnya**.
9. Bahwa Turut Tergugat I (PT. WANAWISATA ALAM HAYATI), berkedudukan di Jakarta, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, yang mana Anggaran Dasarnya telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, yang dimana dalam menjalankan kegiatannya mengacu kepada dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, khususnya Undang-Undang Perseroan terbatas Nomor : 40 Tahun 2007 dan peraturan pelaksanaannya **TIDAK PERNAH mengenal dengan Penggugat dan TIDAK PERNAH berhubungan hukum dengan Penggugat.**
10. Bahwa PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (Turut Tergugat I) **TIDAK PERNAH melakukan peralihan dalam bentuk apapun dan/atau**

Halaman 51 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



melakukan JUAL BELI dengan Penggugat atas bidang tanah yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Giri Indah), sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat, seluas 139.035 M2.

11. Bahwa Turut Tergugat I **sangat keberatan dan menolak dengan tegas** dalil Penggugat dalam angka 7, yang mengatakan : "*bahwa setelah dibuatnya Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, PENGGUGAT mengeluarkan dana sebesar Rp. 38.968.466.00,- (tiga puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu empat ratus enam puluh enam rupiah) untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ... dst... yang disetorkan langsung ke rekening Direktur PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (Turut Tergugat I)... dst ... TERGUGAT I*".
12. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya adalah Rekening **Pribadi** BROTOHADI SUMADHIJO dan **BUKAN** Rekening PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (Turut Tergugat I)
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dalil-dalil Penggugat mengenai wanprestasi Turut Tergugat I **adalah sangat mengada-ada dan hanya didasarkan pada asumsi-asumsi dan/atau halusinasi-halusinasi semata serta sama sekali tidak didukung alas hukum yang kuat** dan karenanya amat sangat wajar apabila Pengadilan Negeri Mataram **menolak seluruh gugatan yang di ajukan oleh Penggugat.**

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) DARI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

1. Bahwa dengan ini Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 15, angka 1, yang pada pokoknya meminta diletakkannya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).
2. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah sangat mengada-ada serta tidak memiliki dasar hukum karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Turut Tergugat I tidak melakukan wanprestasi, sehingga tidak ada alasan

Halaman 52 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



sama sekali untuk meletakkan Sita Jaminan.

3. Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut :

"1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg).

b.

c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohonkan dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon".

4. Bahwa berdasarkan ahli/doktrin hukum yang juga seorang Mantan Hakim Agung RI, M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul "Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan", Penerbit Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR, dengan mengatakan :

"Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah :

- adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal."

5. Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya **"persangkaan yang beralasan"**, dimana Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, Penggugat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini

Halaman 53 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



sebelum penetapan atas permohonan Penggugat atas Sita Jaminan dikabulkan.

6. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, atau bukti apapun, sehingga permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas.
7. Dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak.

TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VORRAAD) TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan pada halaman 17 angka 13, Petitum Gugatan yang meminta suatu putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas permohonan Penggugat tersebut, karena sebagaimana telah Turut Tergugat I jelaskan di atas, bahwa Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah.
3. Disamping itu, tuntutan penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, Pasal 54 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil (**SEMA 3/2000**).
4. Bahwa dengan demikian, mengingat Gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, **maka dalil-dalil Penggugat mengenai putusan serta merta haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.**

TUNTUTAN PROVISI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR HUKUM.

1. Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada halaman 15, Dalam Provisi mengenai tuntutan provisi sebagaimana dalam Gugatannya yang pada intinya sebagai berikut :
 - 1). Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat seluas 81.686

Halaman 54 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



M2 (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama Turut Tergugat I.

- 2). Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/Desa Pemenang Barat, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*.
2. Bahwa tuntutan Provisi dari Penggugat **tersebut tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dan karenanya haruslah ditolak**

berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana telah ditentukan berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku, doktrin hukum, serta yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan yang mendahului Putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara.

Selanjutnya, Pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Tuntutan Provisi, dimana ketentuan Pasal 53 Rv menyebutkan sebagai berikut :

"Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan".

3. Disamping itu mengenai tuntutan provisi ditemukan pula dalam beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI yaitu :
 - a. Putusan MARI Nomor : 1070 K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973 yang menyebutkan bahwa *"tuntutan provisi yang tercantum*

Halaman 55 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima;

- b. Putusan MARI Nomor : 279 K/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1977 yang menyebutkan bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan ada tindakan Hakim yang tidak mengenai Pokok Perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.
4. Berdasarkan uraian diatas, apabila diperhatikan dengan seksama maksud tuntutan provisi Penggugat ternyata isinya telah memasuki materi pokok perkara yang artinya gugatan tersebut adalah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum, dimana untuk melaksanakan perbuatan tersebut, terlebih dahulu haruslah dibuktikan adanya alas hak dari perbuatan hukum tersebut, yang dalam hal ini Penggugat secara hukum tidak memiliki alas hak sama sekali untuk mengajukan permohonan provisi tersebut.
5. Bahwa mengingat tuntutan provisi dari Penggugat telah memasuki materi Pokok Perkara serta berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, doktrin dan Putusan Mahkamah Agung RI yang telah dipertimbangkan diatas, maka **tuntutan provisi Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak.**

III. PERMOHONAN

MAKA : Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat I memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 56 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Turut Tergugat I bukanlah pihak yang terkait dengan perkara dan oleh karenanya harus dikeluarkan dari pihak dalam Gugatan perkara *a quo*.
3. Menolak permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat.
4. Menolak permohonan putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat.
5. Menolak permohonan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

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

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II** tidak mengajukan jawaban, oleh karena Turut Tergugat II tidak pernah hadir lagi di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi selanjutnya mengutip uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, tanggal 20 Nopember 2017 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 57 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.425.000,00

(tiga juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Membaca Surat Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, tanggal 20 Nopember 2017 bahwa pada tanggal 30 Nopember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, telah diberitahukan putusan tersebut kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/Akta-Bdg/2017/PN.Mtr, tanggal 29 Nopember 2017 yang menyatakan bahwa **Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat** telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108 / Pdt.G / 2017/PN.Mtr, tanggal 20 Nopember 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan tingkat Banding ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram Nomor 81/Akta-Bdg/2017/PN.Mtr, tanggal 30 Nopember 2017 yang menyatakan bahwa **Kuasa Hukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I** telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108 / Pdt.G / 2017 / PN.Mtr, tanggal 20 Nopember 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan tingkat Banding ;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 Januari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr. permohonan Pembanding I / Terbanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I , dan pada tanggal 22 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 27 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan tanggal 11 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, kepada Kuasa Hukum Turut

Halaman 58 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



Terbanding semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram ;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Januari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr kepada Kuasa Hukum Pembanding I/Terbanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 22 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 27 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , dan tanggal 11 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram ;

Membaca Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I tertanggal 14 Desember 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 14 Desember 2017, **Memori Banding tersebut** telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Januari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta tanggal 18 Desember 2017 Nomor W 25-U1/4091/HK.02/12/2017 melalui bantuan delegasi dari Panitera Pengadilan Negeri Mataram kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk diberitahukan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat III, dan tanggal 8 Januari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta tanggal 28 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram; telah mengemukakan sebagai berikut :

- 1. Bahwa PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I berkeberatan terhadap Amar Putusan ke-3, yang berbunyi :**
Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No, 81 tanggal

Halaman 59 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Ambrosius Imam Setiadji, SH., Notaris di Mataram;

a. Bahwa dalam literatur hukum, yang dimaksud dengan **wanprestasi** adalah :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang diperjanjikan akan tetapi tidak penuh atau tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
- Melakukan apa yang diperjanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

b. Bahwa berdasarkan Akta N0. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH., Notaris di Mataram, **PIHAK PEMBADING DAN PIHAK TERBANDING telah membuat persekutuan atau suatu kerjasama (algehele maatschaap) sebagai embrio sebuah persekutuan perdata sebagaimana yang diatur dalam pasal 1633 KUH Perdata. Maka dalam persekutuan perdata bahwa para pihak mempunyai kewajiban yang sama dan memiliki hak yang sama. Jadi tidak ada kewajiban dibebankan kepada salah satu pihak dan hak atau keuntungan dibebankan pihak yang lain. Oleh sebab itu jika terjadi kerugian dalam suatu persekutuan perdata maka kerugian itu ditanggung bersama sama . Artinya tidak dikenal wan prestasi terhadap salah satu sekutu, sedangkan sekutu yang lain dianggap berprestasi. Hal itu berbeda dengan perjanjian perjanjian keperdataan lainnya seperti Jual Beli, Sewa menyewa dan yang lainnya, dimana beban prestasi ada dipihak yang lain, dan wanprestasi pada yang satunya jika tidak memenuhi perjanjiannya.**

Oleh sebab itu karena akta No.81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH., Notaris di Mataram tersebut; memenuhi unsur suatu persekutuan perdata/perkongsi, maka tanggung jawab masing masing pihak harus dilakukan bersama sama sebagaimana yang diatur dalam pasal 1642 sampai 1645 KUH Perdata. Artinya bahwa tindakan bersama sama yang menguntungkan maupun yang membawa risiko kerugian terhadap persekutuan haruslah ditanggung bersama, dan menjadi wanprestasi bersama. Jadi tidak tepat jika wanprestasi hanya dibebankan kepada

Halaman 60 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



seorang sekutu saja.

- c. Bahwa berdasarkan fakta hukum berupa Akta No.81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH., Notaris di Mataram tersebut, yang didalamnya berisi kewajiban dari PEMBANDING II/TERBANDING/TERGUGAT 1 dan PEMBANDING I/ PENGGUGAT adalah :

- Menyetorkan dana sebesar masing-masing 50%
- Bersama-sama melaksanakan perjanjian

Maka jika mereka gagal melaksanakan kewajiban“ yang bersama sama telah mereka sepakati dalam perjanjian“ itu , bukanlah suatu wanprestasi ke salah satu pihak (Pembanding II/ Tergugat), tetapi wanprestasi bersama sama atas kegagalan melaksanakan kongsi bersama.

Bahwa berdasarkan Fakta hukum di persidangan PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I telah menyetorkan dana **sebesar Rp. 13.155.257.000,00 (Tiga belas Milyar Seratus Lima Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah)**, dan dana tersebut telah dipergunakan untuk operasional pembebasan tanah HGB N0. 35/Desa Pemenang Barat yaitu untuk membebaskan tanah tersebut dari pengusahaan illegal warga setempat (vide : Bukti T1-8,T1-9,T1-10,T1-11,T1-12,T1-13,T1-14,T1-15,T1-16.T1-17,T1-18,T1-19,T1-20.T1-21,T1-22,T1-23,T1-24). ---

Dengan demikian, PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I telah memenuhi kewajiban hukumnya berdasarkan Perjanjian Kerjasama Akta No. 81 tanggal 23 Desember 2010 a quo.

Bahwa Fakta hukum tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Majelis Hakim hanya mempertimbangkan setoran dana dari PEMBANDING I/PENGUGAT sebesar Rp. 13.903.444.854,00-(*Tiga belas Milyar Sembilan Ratus Tiga Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Delapan Ratus lima Puluh Empat Rupiah*). Bahwa dana dari PEMBANDING I/PENGUGAT tersebut juga digunakan sebagai dana operasional pembebasan tanah HGB No. 35 a quo dari penguasaan illegal masyarakat setempat.

Bahwa Fakta hukum di persidangan; upaya pembebasan oleh PEMBANDING II / TERBANDING I / TERGUGAT I dan PEMBANDING

Halaman 61 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



I/PENGGUGAT atas tanah HGB No, 35 a quo dari penguasaan illegal masyarakat setempat ternyata tidak membawa hasil.

Bahwa tidak dipertimbangkannya fakta hukum adanya setoran dana sebesar **Rp.13.155.257.000,00 (Tiga Belas Milyar Seratus Lima Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah)** dari PEMBANDING II/TERBANDING/TERGUGAT I, dan hanya mempertimbangkan adanya setoran dana dari PEMBANDING I/PENGGUGAT, berarti bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan, sehingga putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa PEMBANDING II / TERBANDING / TERGUGAT I **WANPRESTASI** adalah putusan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum karena telah tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum di persidangan (onvoldoende gemotiveerd).

Bahwa dengan menyatakan PEMBANDING II / TERBANDING /TERGUGAT- I telah wanprestasi, maka Majelis Hakim juga telah mengesampingkan fakta hukum bahwa berdasarkan Akta No. 81 tanggal 23 Desember 2010 a quo, baik PEMBANDING II/ TERBANDING I /TERGUGAT I dan PEMBANDING I/ PENGGUGAT bersama-sama mempunyai kewajiban untuk melakukan pembelian tanah HGB No. 35 a quo dari pemilik/penjual. Bahwa kewajiban tersebut tidak dapat dilimpahkan kepada salah satu pihak dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Fakta hukum di persidangan, bahwa baik PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I maupun PEMBANDING I /PENGGUGAT, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, belum pernah membuat suatu ikatan hukum dengan pemilik tanah HGB No. 35 a quo dengan maksud untuk membeli tanah tersebut.

Bahwa dengan demikian, **tidak ada perbuatan ingkar janji (wanprestasi)** yang dilakukan oleh PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I terhadap PEMBANDING I /PENGGUGAT berdasarkan Akta No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, SH., Notaris di Mataram tersebut.

2. **Bahwa PEMBANDING II/TERBANDING I / TERGUGAT 1 berkeberatan terhadap amar Putusan ke-5 yang berbunyi :**

Halaman 62 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.425.000,- (tiga juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Bahwa karena **PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)** maka **PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I tidak dapat dihukum untuk membayar biaya perkara.**

Berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas, dengan ini **PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I** mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Mataram cq Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding agar berkenan untuk menerima dan mengabulkan alasan dan pertimbangan hukum dari **PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I** tersebut diatas serta menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram telah keliru dalam menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan dan menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa "Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah tidak berdasarkan hukum.

Membaca Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat tertanggal 18 Januari 2018, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Januari 2018, dalam **memori banding tersebut** telah mengemukakan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI

TUNTUTAN PROVISI PEMBANDINGSANGAT BERALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM, SEHINGGA SEPATUTNYA DIKABULKAN

A.1. Permohonan Sita Jaminan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang dimohonkan oleh PEMBANDINGSangat beralasan dan berdasarkan hukum.

PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan Pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada halaman 114 alinea 1 yang **menolak Permohonan sita jaminan** atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat, sebagai berikut :

Halaman 114 alinea 1 PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA:

Halaman 63 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



*Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka menurut majelis hakim, tuntutan provisi Penggugat agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M2, yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (Sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), **kurang beralasan hukum, dan karenanya haruslah ditolak ;***

Bahwa alasan penolakan Judex Facti Tingkat Pertama atas permohonan Sita Jaminan terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum yang **keliru**, sebagai berikut :

Halaman 113 alinea 2 PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA:

*Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan penyitaan atau beslag adalah tindakan persiapan, berupa pembekuan barang-barang yang berada dalam kekuasaan tergugat sementara waktu untuk menjamin agar putusan dapat dilaksanakan. Penyitaan bertujuan untuk menjamin kepentingan Penggugat, yaitu agar haknya yang dikabulkan dalam putusan Hakim dapat dilaksanakan setidaknya melalui barang sitaan. Jika permohonan sita dikabulkan, maka pengabulan itu dilakukan dalam suatu Penetapan yang menyatakan sah dan berharga; **Bahwa berdasarkan pada Pasal 261 RBg, syarat untuk dapat dikabulkannya penyitaan adalah adanya dugaan yang kuat bahwa Tergugat berusaha untuk memindahtangankan atau membawa pergi barang-barang bergerak atau tetap;***

Alasan keberatan PEMBANDING :

PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** yang menolak permohonan sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut, karena:

- Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PEMBANDING sangat beralasan dan berdasarkan hukum sesuai

Halaman 64 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



ketentuan Pasal 1131 KUHPdata dan Pasal 227 jo. Pasal 197 HIR ;

- Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PEMBANDING bertujuan agar Gugatan PEMBANDING tidak illusoir dan sia-sia apabila Gugatan a quo dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- PEMBANDING memiliki kekhawatiran dan persangkaan yang kuat adanya upaya-upaya dari PARA TERBANDING untuk mengalihkan atau mengasingkan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang dipersengketakan dalam perkara a quo, dimana kekhawatiran dan persangkaan tersebut telah **terbukti** dengan jelas dalam Jawaban TERBANDING I pada Bagian C Dalam Pokok Perkara halaman 8 dan Jawaban TERBANDING II angka 18 halaman 9 yang mencoba untuk **mengaburkan** kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seolah-olah masih menjadi milik TURUT TERBANDING I, sedangkan **Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT. MTR** yang diikuti dan dibenarkan oleh Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 telah menyatakan bahwa **TURUT TERBANDING I tidak lagi berhak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat** karena tanah tersebut telah dijual kepada TERBANDING I dengan uang pembelian yang bersumber dari PEMBANDING dan TERBANDING I (*Vide Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT. MTR halaman 30 alinea 3 dan 4*)
- Bahwa Obyek Permohonan Sita jaminan yang dimohonkan oleh PEMBANDING juga sangat jelas, yaitu sebidang **tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat**, seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa

Halaman 65 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Pemenang Barat (sekarang Gili Indah).

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diajukan oleh PEMBANDING di dalam Gugatannya yang dikuatkan dengan Bukti **P-1 sampai P-26** serta Keterangan Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.**, serta Keterangan Ahli **Prof. Johni Najwan, S.H., M.H., Ph.D** dan **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.**, maka PEMBANDING memiliki setengah bagian (50%) dari Obyek Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PEMBANDING, sehingga permohonan sita jaminan a quo sangat beralasan untuk melindungi kepentingan PEMBANDING atas Obyek Permohonan Sita Jaminan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwapertimbangan JUDEX PACTIE TINGKAT PERTAMA yang menolak Permohonan Provisi PEMBANDING agar meletakkan sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat adalah putusan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dibatalkan.

- A.2. Tuntutan Provisi PEMBANDING agar TURUT TERBANDING II tidak melakukan proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/ Desa Pemenang Barat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo, sangat beralasan dan berdasarkan hukum.**

PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan Pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada halaman 114 alinea 3 yang menolak tuntutan Provisi PEMBANDING agar TURUT TERBANDING II tidak melakukan proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/ Desa Pemenang Barat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagai berikut :

Halaman 114 alinea 3

Halaman 66 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka tuntutan provisi Penggugat haruslah ditolak seluruhnya

Bahwa Pertimbangan Judex Facti yang menolak Permohonan Provisi PEMBANDING tersebut di atas didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang **keliru** dan **tidak berdasarkan hukum**, sebagai berikut :

Halaman 114 alinea 2

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi pada angka 2 (dua) agar Turut Tergugat II tidak melakukan proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/Desa Pemenang Barat, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo, menurut majelis kurang beralasan hukum, karena Turut Tergugat II tidak akan gegabah untuk memproses pemindah tanganan objek perkara.

Alasan keberatan PEMBANDING :

PEMBANDING sangat keberatan dan tidak sependapat dengan Pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** tersebut di atas, karena :

➤ Tuntutan Provisi PEMBANDING agar TURUT TERBANDING II tidak melakukan proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/Desa Pemenang Barat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, didasarkan pada ketentuan hukum sebagai berikut:

- **Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 :**

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atau Pembebanan Hak jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318 K/TUN/2000 tanggal 19 Maret 2002 :**

“Bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Halaman 67 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



No. 24 tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan Pendaftaran Peralihan Hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”

➤ Pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** adalah halaman 114 alinea 3 yang menolak tuntutan Provisi PEMBANDING dengan alasan bahwa **Turut Tergugat II tidak akan gegabah untuk memproses pemindahtanganan objek perkara**, merupakan alasan yang bersifat subyektif dan tidak berdasarkan hukum.

➤ Bahwa Pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** yang menyatakan **Turut Tergugat II tidak akan gegabah untuk memproses pemindahtanganan objek perkara** menimbulkan ketidakpastian hukum, karena tidak ada jaminan dan tidak ada bukti yang mendukung bahwa TURUT TERBANDING II (Turut Tergugat II) tidak akan gegabah memproses pemindahtanganan objek perkara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** yang menolak Permohonan Provisi PEMBANDING agar TURUT TERBANDING II tidak melakukan proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/Desa Pemenang Barat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dibatalkan.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. PEMBANDING mohon agar seluruh alasan keberatan Dalam Provisi di atas secara *mutatis mutandis* sebagai dalil yang tidak terpisahkan dari keberatan Dalam Pokok Perkara a quo ;
2. **JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA KELIRU MENILAI ALAT BUKTI**
Bahwa JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA telah salah dan keliru dalam menilai **Bukti P-1** yang diajukan oleh PEMBANDING dalam perkara a quo yaitu **Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23**

Halaman 68 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Desember 2010 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram, sebagaimana dimuat dalam **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada Halaman **136 Alinea Terakhir** – halaman **137** alinea **1** sebagai berikut :

Halaman 136 Alinea Terakhir :

“Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 yang ditandatangani oleh Penggugat (PRAJADI AGUS WINAKTU) dan TERGUGAT I (ADI NUGROHO) pada tanggal 23 Desember 2010, Bahwa dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama tersebut secara jelas mengatur bahwa maksud dan tujuan kerjasama tersebut adalah untuk mendapatkan keuntungan,

Halaman 137 Alinea 1 :

“Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal-Pasal yang terdapat dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dalam rangka untuk membeli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat tersebut, bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, bukan untuk membagi tanah tersebut menjadi dua bagian”

Bahwa pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** tersebut telah memaknai secara keliru Tujuan dari Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 adalah untuk **mendapatkan keuntungan**.

Bahwa pada faktanya, **Maksud dan Tujuan** dari Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 telah secara tegas tertulis di dalam **Pasal 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81** sebagai berikut :

PASAL 1

MAKSUD DAN TUJUAN

*“Para Pihak dengan ini saling mengikatkan diri untuk bekerjasama dalam rangka **membeli tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat**, seluas 139.035 (Seratus tiga puluh sembilan ribu tiga puluh lima) meter persegi, diuraikan lebih lanjut dalam gambar situasi tertanggal 27 (duapuluh tujuh) Mei 1996 (Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh enam) nomor 1029/1006, terletak di Propinsi Nusa*

Halaman 69 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Tanjung, Desa Pemenang Barat, setempat dikenal sebagai Dusun Gili Trawangan, tertulis atas nama Perseroan Terbatas PT. WANAWISATA ALAM HAYATI”.

Bahwa dengan demikian seharusnya telah tegas dan jelas berdasarkan **Pasal 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 (Vide Bukti P-1)** bahwa **Maksud dan Tujuan** dari Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 adalah kerjasama untuk **membeli tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat** dari PT WANAWISATA ALAMHAYATI, **bukan bertujuan** untuk mendapatkan keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pertimbangan halaman 136 Alinea Terakhir sampai dengan Halaman 137 Alinea 1 **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**.

Bahwa oleh karena **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** telah **salah** dan **keliru** menilai **Bukti P-1** tersebut **sejak awal** Pertimbangan Hukumnya, sehingga telah mengakibatkan kekeliruan dalam memberikan pertimbangan hukum selanjutnya yang menolak petitum Gugatan angka 4 sampai 15, sehingga **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** tersebut haruslah **dibatalkan**.

3. **PEMBANDING** sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada **halaman 139 alinea 1**, sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa **keterangan Saksi-Saksi** dari Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I pernah menerangkan bahwa apabila tanah a quo selesai pembeliannya, maka tanah tersebut akan dibagi dua bersama Penggugat, menurut Majelis kesaksian tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau alas hukum untuk menyatakan bahwa tujuan pembelian tanah tersebut harus dibagi dua, karena yang menjadi dasar gugatan ini adalah Akta Perjanjian Kerjasama No.81; ”*

Alasan Keberatan PEMBANDING :

- a. **JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** telah salah dan keliru menerapkan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdata** tentang Syarat Sahnya suatu Perjanjian, dan **Pasal 1338 KUHPerdata** tentang asas kebebasan berkontrak serta **asaspacta sunt servanda**.

Halaman 70 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu Perjanjian adalah :

- Adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perikatan
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- Suatu hal tertentu ;
- Suatu sebab yang halal.

Bahwa dengan demikian, suatu perjanjian adalah sah apabila telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan **tidak mensyaratkan suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis atau dibuat secara lisan** (tidak tertulis).

Selanjutnya, berdasarkan asas **kebebasan berkontrak** (*freedom of contract*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk :

- Membuat atau tidak membuat perjanjian ;
- Mengadakan perjanjian dengan siapapun ;
- Menentukan isi perjanjian, **pelaksanaan**, dan persyaratannya ;
- Menentukan **bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan**.

Bahwa berdasarkan asas **kebebasan berkontrak** (*freedom of contract*) tersebut, maka suatu perjanjian atau kesepakatan tindak lanjut dari suatu perjanjian **dapat dibuat secara tertulis ataupun secara lisan**.

Selain itu, berdasarkan pendapat dari **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.** dan **Prof. Johni Najwan, S.H., M.H., Ph.D.** yang telah memberikan keterangan sebagai ahli hukum kontrak dan ahli hukum perdata dalam persidangan perkara a quo menyatakan bahwa tindakan-tindakan lanjut yang berupa kesepakatan (konsensus) untuk melaksanakan suatu perjanjian yang sudah ada dapat dibuat secara **tertulis** ataupun **tidak tertulis**, serta **memiliki kekuatan mengikat** bagi para pihak yang membuat kesepakatan (konsensus) tersebut.

Berdasarkan alasan dan dasar hukum serta keterangan ahli tersebut di atas, maka kesepakatan-kesepakatan atau perjanjian yang dibuat sebagai tindak lanjut dari suatu Perjanjian yang telah

Halaman 71 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



ada, dapat dibuat secara **tertulis** ataupun **lisan** dan memiliki kekuatan hukum **mengikat**.

Bahwa dengan demikian, kesepakatan-kesepakatan yang dibuat oleh PEMBANDING dan TERBANDING I dalam rangka menindaklanjuti Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 (**Bukti P-1**) dapat dibuat secara tidak tertulis (lisan) dan memiliki kekuatan mengikat.

Bahwa berdasarkan keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung** dalam persidangan perkara a quo sebagaimana yang dipertimbangkan oleh JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA dalam halaman 138 alinea terakhir **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** telah diperoleh **kebenaran hukum** dan **terbukti adanya kesepakatan** antara PEMBANDING dan TERBANDING I untuk **menindaklanjuti** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dengan membagi tanah obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut menjadi 2 (dua) bagian yaitu 50% untuk PEMBANDING dan 50% untuk TERBANDING I.

Bahwa meskipun **kesepakatan pembagian tanah** obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut dibuat secara tidak tertulis oleh PEMBANDING dan TERBANDING I, namun kesepakatan tersebut memiliki **kekuatan mengikat** dan telah **terbukti** dalam persidangan perkara a quo dengan alat bukti sebagai berikut :

-Keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung** menyatakan bahwa telah ada kesepakatan antara PEMBANDING dan TERBANDING I untuk **menindaklanjuti** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dengan **membagi tanah** obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut menjadi 2 (dua) bagian yaitu 50% untuk PEMBANDING dan 50% untuk TERBANDING I ;

-**Peta Denah Site Plan** yang dibuat bersama oleh PEMBANDING dan TERBANDING I pada bulan Agustus 2012 untuk **Pembagian Tanah** Hak Guna Bangunan No. 35/ Desa Pemenang Barat antara PEMBANDING dan TERBANDING I

Halaman 72 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



(Bukti P-26 yang aslinya telah diperlihatkan dalam persidangan perkara a quo)

-HasilSidang Pemeriksaan Setempat perkara a quo tanggal 27 Oktober 2017 yang **membuktikan** masih adanya **Tanda Batas** berupa cat dengan tulisan BTS ditengah-tengah pagar wilkon sebelah Barat dan Timur yang memagari seluruh bidang tanah tersebut, sebagai **tanda batas pembagian** bidang tanah sengketa perkara a quo menjadi 2 (dua) bagian antara PEMBANDING dan TERBANDING I sesuai dengan keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, Saksi **The Sian Yung** dan Saksi **Ainuddin**, serta **Bukti P-26**.

Berdasarkan seluruh alasan dan dasar hukum serta bukti-bukti tersebut di atas, maka**PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada **halaman 139 alinea 1**tersebut harus**dibatalkan**, karena :

- Pertimbangan JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMatersebut**bertentangan** dan telah **mengabaikan** ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya Perjanjian, karena **kesepakatan pembagian tanah** yang dibuat oleh PEMBANDING dan TERBANDING I untuk **menindaklanjuti** atau **melaksanakan** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 telah **sesuai** dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata meskipun kesepakatan pembagian tersebut tidak dibuat secara tertulis ;
- Pertimbangan JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMatersebut**bertentangan** dan telah **mengabaikan** asas**kebebasan berkontrak** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPdata, karena PEMBANDING dan TERBANDING I memiliki **kebebasan** untuk membuat kesepakatan atau perjanjian pembagian tanah Obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dalam bentuk tidak tertulis, dimana adanya kesepakatan pembagian tanah antara PEMBANDING dan TERBANDING I tersebut telah dibenarkan juga dalam pada **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada **halaman**

Halaman 73 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



138 alinea terakhir yang dikuatkan juga dengan bukti-bukti persidangan a quo sebagai berikut :

- keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung**;
- Bukti **P-1** dan **P-26**
- Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat perkara a quo tanggal 27 Juli 2017.
- Pertimbangan JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA tersebut bertentangan dan telah mengabaikan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, karena pertimbangan tersebut telah mengabaikan kekuatan mengikat dari kesepakatan pembagian tanah yang dibuat oleh PEMBANDING dan TERBANDING I, meskipun kesepakatan pembagian tanah tersebut dibuat secara tidak tertulis namun adanya kesepakatan tersebut telah terbukti melalui keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung**, Bukti **P-1** dan **P-26**, serta Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat perkara a quo tanggal 27 Juli 2017.

b. JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA Tidak Mempertimbangkan Alat Bukti Dengan Benar

Bahwa JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA telah mengabaikan alat bukti Saksi, alat bukti Surat, dan Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat Perkara a quo tanggal 27 Juli 2017 dalam pertimbangan hukumnya padahal halaman **139 alinea 1** PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA yang menyatakan bahwa:

"menurut Majelis kesaksian tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau alas hukum untuk menyatakan bahwa tujuan pembelian tanah tersebut harus dibagi dua, karena yang menjadi dasar gugatan ini adalah Akta Perjanjian Kerjasama No.81"

Sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam bagian (a) di atas, bahwa berdasarkan keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung** sebagaimana yang dipertimbangkan oleh JUDEX

Halaman 74 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



FACTI TINGKAT PERTAMA dalam **halaman 138 alinea terakhir** pada **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** telah terbukti bahwa PEMBANDING dan TERBANDING I telah **membuat kesepakatan** atau perjanjian dalam bentuk tidak tertulis untuk melakukan **pembagian tanah** Obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dalam rangka **menindaklanjuti** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut.

Bahwa keterangan saksi-saksi tersebut tentang adanya **kesepakatan pembagiantanah** Obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 antara PEMBANDING dengan TERBANDING I telah **dikuatkan** juga dengan Bukti Surat **P-26** yaitu Peta Denah Site Plan yang dibuat bersama oleh PEMBANDING dan TERBANDING I pada bulan Agustus 2012 untuk Pembagian Tanah Hak Guna Bangunan No. 35/ Desa Pemenang Barat antara PEMBANDING dan TERBANDING I.

Bahwa pembuatan Peta Dena Site Plan oleh PEMBANDING dan TERBANDING I untuk pembagian tanah tersebut (Bukti **P-26**) telah dibenarkan dan dikuatkan juga dengan keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung**.

Bahwa selanjutnya berdasarkan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat perkara a quo tanggal 27 Juli 2017 telah **memperkuat** juga adanya **pembagian tanah** antara PEMBANDING dengan TERBANDING I dengan masih adanya **Tanda Batas** berupa cat dengan tulisan BTS ditengah-tengah pagar wilkon sebelah Barat dan Timur yang memagari seluruh bidang tanah tersebut, sebagai tanda batas pembagian bidang tanah sengketa perkara a quo menjadi 2 (dua) bagian sesuai dengan keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **Ainuddin**, serta Bukti **P-26**.

Bahwa seluruh alat bukti tersebut di atas **saling terkait** dan **saling menguatkan**, dimana seluruh keterangan saksi-saksi tersebut saling **bersesuaian** dan saling **mendukung** serta **dikuatkan** dengan alat bukti surat **P-1** dan **P-26** yang **bersesuaian** juga dengan hasil sidang Pemeriksaan Setempat perkara a quo.

Halaman 75 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Bahwa dengan demikian telah terdapat suatu kebenaran dan fakta hukum yang sah berdasarkan **alat bukti Saksi** (Saksi Mubrie Andrian, Saksi Syafi'i, Saksi Kurniadi, Saksi Agus Heri Gomanthy, Saksi Ainuddin, dan Saksi The Sian Yung), **alat bukti Surat** (Bukti P-1 dan P-26), dan **alat bukti Persangkaan**, yang harus dijadikan dasar dan alas hukum yang sah sesuai dengan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdata** dan **Pasal 1338 KUHPerdata** terkait **asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak, dan asas pacta sunt servanda** bahwa PEMBANDING dan TERBANDING I telah **membuat kesepakatan** atau **perjanjian** dalam bentuk tidak tertulis yang memiliki kekuatan mengikat sebagai **perjanjian untuk melakukan pembagian tanah** Obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 menjadi 2 (dua) bagian yang masing-masing 50% untuk PEMBANDING dan 50% untuk TERBANDING I sesuai dengan batas-batas yang ditetapkan dalam Bukti **P-26** dan **tanda batas** yang masih terdapat di lokasi tanah sengketa tersebut yang dibuat oleh PEMBANDING dan TERBANDING I dalam rangka **menindaklanjuti** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada **halaman 139** alinea 1 tersebut haruslah **dibatalkan**, karena **bertentangan** dan **tidak mempertimbangkan** secara sah dan benar **alat bukti Saksi** (Saksi Mubrie Andrian, Saksi Syafi'i, Saksi Kurniadi, Saksi Agus Heri Gomanthy, Saksi Ainuddin, dan Saksi The Sian Yung), **alat bukti Surat** (Bukti P-1 dan P-26), dan **alat bukti Persangkaan**, serta ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata.

4. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 139 alinea 3 sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada satupun yang dapat menunjukkan adanya Akta Jual Beli atau paling tidak Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah a quo antara Penggugat/Tergugat I selaku pembeli dengan Turut Tergugat I (PT Wanawisata Alam Hayati) selaku penjual; Dan juga tidak ada bukti

Halaman 76 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



yang dapat menerangkan bahwa tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat/Tergugat I; Bahwa justru yang dilaksanakan jual belinya adalah Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009, antara Turut Tergugat I dengan Tergugat II, sekalipun kedua belah pihak tidak dapat menunjukkan adanya Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai dasar bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Pemenang Barat antara Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, telah memenuhi syarat Terang dan Tunai;”

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 139 alinea 3 tersebut didasarkan pada pertimbangan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 139 alinea 2 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dalam hukum pertanahan, syarat sah nya jual beli atas tanah haruslah dipenuhi dua syarat, yaitu TERANG dan TUNAI; Bahwa syarat TERANG berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang; Sedangkan syarat TUNAI berarti adanya penyerahan hak atas tanah terjadi bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli sehingga seketika itu juga hak atas tanah sudah beralih;”

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum tersebut di atas telah menyatakan bahwa **Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009** telah memenuhi syarat **terang** dan **tunai** sebagai syarat sah nya jual beli atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat.

Bahwa pertanyaan mendasar dari pertimbangan tersebut di atas adalah **kapanterpenuhinya Syarat Tunai** dalam jual beli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 tersebut?

Berdasarkan seluruh alat bukti di persidangan perkara a quo, syarat tunai tersebut **belum terpenuhi pada saat** penandatanganan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009.

Halaman 77 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Bahwa Syarat Tunai untuk pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh TERBANDING I yang bertindak selaku kuasa dari TERBANDING II dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tersebut, sehingga selanjutnya TERBANDING I melakukan kerjasama dengan PEMBANDING dengan membuat Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (**Bukti P-1**) untuk bekerjasama membeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tersebut sebagaimana telah didalilkan dalam **Posita Gugatan angka 1 sampai 4 yang dikuatkan dan diteguhkan** dengan Keterangan Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.**, serta **Bukti P-1, Bukti P-19, dan Bukti P-20** yang selaras dengan **Bukti T2-2**.

Selanjutnya, dengan adanya kerjasama antara PEMBANDING dan TERBANDING I berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (**Bukti P-1**) untuk membeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat dengan menggunakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tersebut, maka PEMBANDING menyetorkan modal untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat ke rekening TERBANDING I dan TURUT TERBANDING I (selaku penjual tanah) sejumlah **Rp. 13.942.412.320,-** (*tiga belas miliar sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus dua belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah*) yang telah **diteguhkan** dengan alat bukti sebagai berikut :

- **Bukti P-7** sampai dengan **Bukti P-17** ;
- Keterangan Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** ;
- **Bukti PENGAKUAN** TERBANDING I dalam dalil angka 1 Bagian E Dalam Pokok Perkara Jawaban TERBANDING I.

Bahwa pembayaran pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat oleh PEMBANDING tersebut juga



diteguhkan dalam **Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT. MTR** yang telah dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (**Bukti P-23, P-24, dan P-25**), yang menyatakan :

Halaman 30 alinea 4 :

***Menimbang**, bahwa dari keterangan para saksi: Drs. Sukirno Bachari, SH, Ir. Lalu Suharli dihubungkan dengan keterangan terdakwa, maka dapat dibuktikan bahwa uang pembelian tanah sisa SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat yang pada akhirnya seluas 81.686 m², adalah bersumber dari pelapor Agus Prajadi dan Terdakwa”*

Selanjutnya, merujuk pada Akta No. 16 tanggal 25 Januari 2013 (Bukti **P-21**) yang merupakan akta perubahan dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) **terbukti** bahwa harga pembelian atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat hanya sebesar **Rp. 11.034.847.000,-** (sebelas milyar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu Rupiah), sehingga **terbukti seluruh pembayaran pembelian tanah tersebut** bersumber dari modal **PEMBANDING**.

Bahwa kemudian dengan memperhatikan Akta Perjanjian No. 18 Tanggal 25 Januari 2013 (Bukti **P-22**) yang mengatur tahap pembayaran pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat dihubungkan dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh PEMBANDING (Bukti **P-7 sampai P-17**), maka **terbukti** pula bahwa pembayaran yang dilakukan oleh PEMBANDING tersebut **bersesuaian** dengan tahap pembayaran pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat yang diatur dalam Bukti **P-22** tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **Syarat Tunai** untuk pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) baru dapat terlaksana setelah terjadinya kerjasama pembelian tanah tersebut antara PEMBANDING dengan TERBANDING I berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) akibat adanya **pembayaran** pembelian tanah tersebut

Halaman 79 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



dari PEMBANDING (Bukti **P-7** sampai **P-17**).

Bahwa adanya kerjasama pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat antara PEMBANDING dan TERBANDING I dengan menggunakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) tersebut **diketahui** dan **disetujui** oleh penjual tanah tersebut (**TURUT TERBANDING I**) dan **TERBANDING I** serta **TERBANDING II** (perusahaan yang digunakan untuk mewakili sebagai pembeli) sesuai dengan bukti-bukti sebagai berikut :

- Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** telah menerangkan di bawah sumpah dalam persidangan perkara a quo mengetahui adanya Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) yaitu kerjasama antara PEMBANDING dan TERBANDING I untuk melakukan pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat dari **TURUT TERBANDING I** sebagai tindak lanjut dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) ;
- Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Suryadi, S.H.**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** telah menerangkan di bawah sumpah dalam persidangan perkara a quo mengetahui bahwa TERBANDING I adalah pemilik sekaligus sebagai komisaris dari TERBANDING II, dan keterangan saksi-saksi tersebut **selaras** dengan Bukti **P-20, P-21, P-22, P-28, dan P-29**.

Sehingga dengan demikian TERBANDING II melalui TERBANDING I telah **mengetahui** adanya kerjasama pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat antara PEMBANDING dengan TERBANDING I, serta mengetahui adanya pembayaran pembelian tanah tersebut oleh PEMBANDING.

- Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.** dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** telah menerangkan di bawah sumpah dalam persidangan perkara a quo pernah bertindak sebagai kuasa hukum dari **TURUT TERBANDING I** ketika terjadinya proses penjualan tanah tersebut dari **TURUT**

Halaman 80 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



TERBANDING I kepada PEMBANDING dan TERBANDING I, dan telah menerangkan bahwa TURUT TERBANDING I **mengetahui** bahwa pembeli tanah tersebut adalah PEMBANDING dan TERBANDING I meskipun di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) menggunakan nama perusahaan TERBANDING I yaitu TERBANDING II.

- Saksi **The Sian Yung, S.H.** telah menerangkan di bawah sumpah dalam persidangan perkara a quo bahwa Saksi turut hadir bersama dengan PEMBANDING pada saat pembacaan dan penandatanganan Akta No. 16 tanggal 25 Januari 2013 (Bukti **P-21**) yang merupakan akta perubahan dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) di hadapan Notaris Muhammad Aziz, S.H. yang dihadiri juga oleh Direktur Utama TURUT TERBANDING I yaitu Brotohadi, Kuasa TURUT TERBANDING I (Bapak Sukirno), dan TERBANDING I yang sekaligus bertindak selaku kuasa TERBANDING II.

Saksi menerangkan bahwa TURUT TERBANDING I dalam pertemuan tersebut memperkenalkan PEMBANDING sebagai kongsi TERBANDING I dalam pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat.

- Bukti **P-6** dan **P-7** telah membuktikan juga adanya **transfer langsung** dari PEMBANDING kepada **TURUT TERBANDING I** untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat, sehingga TURUT TERBANDING I telah **mengetahui** dan **mengakui** PEMBANDING sebagai pembeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan terbukti bahwa **tidak akan pernah ada Syarat Tunai** dalam jual beli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 apabil **tidak ada** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) dan **pembayaran** pembelian tanah tersebut dari PEMBANDING (Bukti **P-7 sampai P-17**), namun karena PEMBANDING telah melaksanakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) dengan melakukan

Halaman 81 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



pembayaran pembelian tanah tersebut (Bukti **P-7 sampai P-17**) untuk memenuhi dan melaksanakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) yang **diketahui** dan **disetujui** oleh TERBANDING I, TERBANDING II, dan TURUT TERBANDING I, maka telah terdapat persetujuan secara tegas ataupun **persetujuan secara diam-diam** bahwa PEMBANDING dan TERBANDING I adalah **pembeli yang sesungguhnya** atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) sesuai ketentuan hukum sebagai berikut :

- **Pasal 1347 KUHPerdata**

"Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan"

- **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2178 K/Pdt/2008**

"Dengan kesepakatan diam-diam itu, maka berlaku mutlaklah asas konsensualitas (vide Pasal 1320 KUHPerdata) yang merupakan kekuatan undang-undang bagi para pihak (vide pasal 1338 KUHPerdata)"

Selanjutnya, berdasarkan keterangan Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** telah terbukti pula bahwa tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat tersebut **telah diserahkan** oleh TURUT TERBANDING I kepada PEMBANDING dan TERBANDING I, dimana setelah menerima penyerahan tersebut maka PEMBANDING dan TERBANDING I melakukan pengosongan tanah tersebut dari pihak-pihak lain yang menduduki tanah tersebut dan melakukan pemagaran sekeliling tanah tersebut dengan menggunakan wilkon atas biaya PEMBANDING dan TERBANDING I.

Berdasarkan seluruh alasan dan dasar hukum serta bukti-bukti dalam perkara a quo, maka telah **terbukti** dan sah secara hukum bahwa PEMBANDING bersama-sama dengan TERBANDING I adalah pihak

Halaman 82 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



yang telah membeli dan berhak tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat dari TURUT TERBANDING I dengan menggunakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 dan telah menerima penyerahan tanah tersebut dari TURUT TERBANDING I, sehingga **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 139 alinea 3 haruslah **dibatalkan**.

5. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada halaman 140 alinea 1 dan alinea 2 sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa oleh karena **Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 telah dinyatakan sah dan mengikat** kedua belah pihak untuk melaksanakannya, maka setelah menerima dana dari Penggugat, seharusnya Tergugat I bersama Penggugat melaksanakan isi dari Akta Perjanjian Kerjasama No.81, yaitu untuk bekerjasama dalam rangka membeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat, sebagaimana secara tegas dicantumkan dalam Pasal 1; Akan tetapi, sampai saat ini, kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I untuk **membeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35 / Desa Pemenang Barat**, tidak dilaksanakan oleh Tergugat I; "*

*"Menimbang, bahwa karena Tergugat I **tidak melaksanakan kerjasama dalam rangka pembelian tanah a quo**, maka Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi; "*

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding angka 4** di atas, bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) dibuat dengan **tujuan** untuk bekerjasama membeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat dari TURUT TERBANDING I dalam rangka menindaklanjuti dan melaksanakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) sesuai bukti-bukti dan alasan serta dasar hukum yang telah dijelaskan dalam **Memori Banding angka 4** di atas.

Bahwa dengan demikian **tujuan** dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Akta Perjanjian tersebut telah **tercapai dan terpenuhi** dengan telah **selesai**nya pembelian dan

Halaman 83 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



pembayaran harga pembelian tanah tersebut kepada TURUT TERBANDING I berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) dan Akta Perubahannya (Bukti **P-21**) sesuai tahap pembayaran yang ditentukan dalam Akta No. 18 (Bukti **P-22**).

Bahwa oleh karena itu, Judex Facti Tingkat Pertama telah **salah dan keliru** dalam **menilai perbuatan wanprestasi** yang dilakukan oleh TERBANDING I terhadap PEMBANDING, karena perbuatan wanprestasi dalam perkara a quo adalah sebagaimana yang dimaksud dalam **Posita Gugatan angka 22**, yaitu akibat **tidak dilaksanakannya penyerahandan peralihan** bagian hak PEMBANDING atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat yang **telah dibeli** oleh PEMBANDING dan TERBANDING I melalui Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) dengan menggunakan modal PEMBANDING.

Selanjutnya sebagaimana telah disampaikan juga dalam **Memori Banding angka 3** di atas, bahwa PEMBANDING dan TERBANDING I memiliki **kesepakatan** untuk melaksanakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dengan melakukan **pembagian** atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat sesuai dengan batas pembagian yang telah disepakati oleh PEMBANDING dan TERBANDING I dalam Bukti **P-26** dan **Tanda Batas** yang masih terdapat di lokasi tanah tersebut.

Berdasarkan seluruh alasan dan dasar hukum serta bukti-bukti tersebut di atas, maka **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada halaman 140 alinea 1 dan alinea 2 patut untuk **diperbaiki** dengan menyatakan bahwa TERBANDING I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PEMBANDING berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 akibat **tidak dilaksanakannya penyerahan dan peralihan hak** atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat sesuai Bukti **P-26** dan Tanda Batas yang masih terdapat di lokasi tanah tersebut kepada PEMBANDING.

Halaman 84 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



6. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** sebagai berikut :

Halaman 141 alinea 3 PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA:

"Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2010, dibuat oleh Ir Brotohadhi Sumadhiyo, MM yang bertindak selaku Direktur PT Wanawisata Alam Hayati yang memberikan kuasa kepada Adi Nugroho (Tergugat I) selaku Komisaris PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok; Ini berarti bahwa subyek hukum dalam pemberian kuasa tersebut adalah Badan Hukum, yaitu PT Wanawisata Alam Hayati selaku pemberi kuasa yang memberikan kuasa kepada PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok selaku penerima kuasa; "

Halaman 142 alinea 1 PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA:

"Menimbang, bahwa dengan demikian, subyek hukum dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Mei 2010 maupun dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 16 April 2009, adalah badan hukum, yaitu PT Wanawisata Alam Hayati dan PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok; "

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah **salah** dan **keliru** dalam **menerapkan hukum** dan **menilai** alat bukti surat **P-19** pada **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 141 alinea 3 dan halaman 142 alinea 1.

Bahwa **Bukti P-19** jelas merupakan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2010 yang diberikan oleh TURUT TERBANDING I (Turut Tergugat I) kepada TERBANDING I (TERGUGAT I) yang dibukukan dan didaftarkan dalam register No. 57/W/VIII/2010 tertanggal 20 Agustus 2010 di Notaris Mochammad Aziz, SH, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat.

Bahwa di dalam Surat Kuasa Khusus (Bukti **P-19**) tersebut telah jelas dan tegas bahwa **TERBANDING I bertindak untuk dan atas namanya sendiri, dan tidak bertindak untuk dan atas nama**

Halaman 85 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



TERBANDING II.

Bahwa di dalam Surat Kuasa Khusus tersebut juga **tidak ada** redaksi (kalimat) yang menyatakan bahwa TERBANDING I bertindak untuk dan atas nama TERBANDING II, dan **tidak ada** Surat Kuasa dari TERBANDING II kepada TERBANDING I untuk membuat dan menandatangani Surat Kuasa Khusus tersebut.

Bahwa kedudukan TERBANDING I dalam Surat Kuasa Khusus tersebut juga telah diperkuat oleh keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.**, yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Khusus (Bukti **P-19**) tersebut diberikan oleh PT. Wanawisata Alamhayati (TURUT TERBANDING I) kepada Adi Nugroho secara **pribadi** (TERBANDING I), **bukan kepada TERBANDING II.**

Selain itu, jabatan TERBANDING I pada saat menerima kuasa tersebut adalah sebagai **komisaris** TERBANDING II, dan **bukan sebagai Direktur** TERBANDING II, sehingga **tidak ada** alasan dan dasar hukum yang dapat secara serta merta mengkualifikasikan TERBANDING I bertindak untuk dan atas nama TERBANDING II.

Bahwa merujuk pada ketentuan **Pasal 98 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas**, maka pihak yang berhak mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan adalah **Direksi**, sehingga berdasarkan ketentuan hukum tersebut **tidak ada** dasar hukum untuk mendudukkan komisaris sebagai pihak yang mewakili perseroan tanpa adanya kuasa dari Direksi Perseroan tersebut.

Berdasarkan seluruh alasan dan dasar hukum serta bukti-bukti tersebut di atas, maka **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** pada halaman **141** alinea **3** dan halaman **142** alinea **1** harus **dibatalkan**, karena Judex Facti Tingkat Pertama telah **keliru** menilai alat bukti surat **P-19** dan **salah** menerapkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 98 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.**

7. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** sebagai berikut :

Halaman 86 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



- Halaman 142 alinea 5:

"Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah Akta yang dibuat atas nama individu, artinya mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakannya; Bahwa secara jelas Akta Perjanjian Kerjasama tersebut mengikat pihak Penggugat dan Tergugat I untuk bekerja sama dalam rangka membeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Pemenang Barat yang tercatat atas nama PT Wanawisata Alam Hayati ; Artinya, pihak Penggugat (Prajadi Agus Winaktu) dan Tergugat I (Adi Nugroho) bertindak sebagai pembeli; Hal ini sesuai pula dengan bunyi Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama bahwa pelaksanaan kerja sama ini dilaksanakan oleh kedua belah pihak; Pasal 3 ini jelas memberi batasan bahwa Penggugat dan Tergugat I lah yang harus melaksanakan pembelian tanah dimaksud; "

- Halaman 143 alinea 1:

"Menimbang, bahwa sedangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 46 tanggal 16 April 2009 Surat Kuasa Khusus, dan Akta Perubahan Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 16 dan surat perjanjian No. 18, para pihaknya adalah PT Wanawisata Alam Hayati dan PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok, yang notabene adalah badan hukum; "

- Halaman 143 alinea 2:

"Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, tidak ada satupun bukti tertulis, baik berupa Akta Jual Beli maupun Akta Pengikatan Jual Beli, yang menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah bertindak sebagai pihak pembeli terhadap tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Pemenang Barat; "

- Halaman 143 alinea 3:

"Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang ada, yaitu bukti P 20, P 21, dan P 22, justru jual beli tanah dimaksud telah dilakukan antara PT Wanawisata Alam Hayati dengan PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok; "

- Halaman 143 alinea 4:

"Menimbang, bahwa dengan demikian sangatlah sulit untuk menarik

Halaman 87 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benang merah yang bisa menghubungkan atau mengkaitkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 dengan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 tanggal 16 April 2009 serta Akta Perubahan Pengikatan Jual Beli No. 16 dan Surat Perjanjian No. 18 tertanggal 25 Januari 2013; ”

- Halaman 143 alinea 5:

“Menimbang, bahwa walaupun Penggugat Mendalilkan bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46, dan karena itu Penggugat telah menyetorkan dana sebesar Rp 13.942.412.320 (tiga belas miliar sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus dua belas ribu tiga ratus dua puluh rupiah), maka seharusnya pada Akta Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 16 tertanggal 25 Januari 2013 dan surat Perjanjian No. 18 tertanggal 25 Januari 2013, -yang menurut posita gugatan Penggugat pada angka 14, perubahan itu dilakukan atas persetujuan penggugat- memuat klausul yang menghubungkan atau melibatkan Penggugat sebagai pihak dalam Akta Pengikatan jual beli antara Turut Tergugat I (PT Wanawisata Alam Hayati) dengan Tergugat II (PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok), atau paling tidak memuat Pasal-Pasal yang secara tegas menyatakan bahwa sebagian besar dana untuk pembayaran tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat, berasal dari Penggugat, sehingga dengan demikian nampak jelas adanya keterkaitan pihak Penggugat dalam proses Jual Beli yang dilakukan antara PT Wanawisata Alam Hayati (Turut Tergugat I) dengan PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok (Tergugat II); Bahwa Akta No. 16 dan No. 18 tersebut, sama sekali tidak menyebutkan adanya persetujuan atau keterlibatan dari penggugat; ”

- Halaman 144 alinea 1:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 4 tersebut tidak dapat dikabulkan; ”

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Halaman 88 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah **salah** dan **keliru** dalam menilai alat bukti-alat bukti yang diajukan dalam persidangan perkara a quo dan **tidak memberikan pertimbangan yang cukup** pada seluruh alat bukti serta **salah** menerapkan hukum pada **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 142 alinea 5 sampai dengan halaman 144 alinea 1.

Bahwa kesalahan dan kekeliruan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 142 alinea 5 sampai dengan halaman 144 alinea 1 tersebut timbul sebagai akibat dari kesalahan dan kekeliruan Judex Facti Tingkat Pertama dalam pertimbangan-pertimbangan sebelumnya sebagaimana telah disampaikan **PEMBANDING** dalam **Memori Banding angka 2 sampai angka 6** di atas.

Sebagaimana telah **PEMBANDING** sampaikan di dalam **Posita Gugatan angka 1 sampai 4** yang seluruhnya telah terbukti dalam persidangan perkara a quo berdasarkan alat bukti Keterangan Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.**, serta alat Bukti Surat **P-19** dan **P-20** yang selaras dengan **T2-2**, bahwa latar belakang pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) adalah adanya penawaran kerjasama dari **TERBANDING I** kepada **PEMBANDING** untuk bekerjasama melakukan pembelian sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat dalam rangka menindaklanjuti dan melaksanakan akta pengikatan jual beli dan Surat Kuasa Khusus sebagai berikut :

c. Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2010 yang diberikan oleh **TURUT TERBANDING I** kepada **TERBANDING I** untuk :

“- menawarkan, menjual, dan memecah atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35, gambar situasi tanggal 27 Mei 1996, Nomor 1029/1996, seluas 139.035 M2, tercatat atas nama PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (Turut Tergugat I).

Halaman 89 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



- menentukan harga penjualan yang layak, menghadap di hadapan pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan/menerima tanda bukti pembayaran (kwitansi yang sah), memberikan keterangan, menunjuk batas-batas, menandatangani segala surat-surat yang diperlukan termasuk **Akta Jual Beli** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”

(**Vide Bukti P-19**)

d. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 tanggal 16 April 2009 antara TURUT TERBANDING I selaku Penjual dengan TERBANDING I yang bertindak untuk dan atas nama TERBANDING II selaku Pembeli (**Vide Bukti P-20 dan T2-2**).

Bahwa Bukti **P-19** dan **P-20** tersebut juga selaras dan bersesuaian dengan **Bukti Pengakuan** yang disampaikan oleh TERBANDING I dalam dalil **angka 2 pada Bagian D Dalam Pokok Perkara** pada Jawaban TERBANDING I sebagai berikut :

- Pengakuan bahwa TERBANDING I telah menerima dan melaksanakan Surat Kuasa dari TURUT TERBANDING I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 17 Mei 2010 (**Bukti P-19**)
- Pengakuan bahwa TERBANDING I telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 46 Tanggal 16 April 2009 (**Bukti P-20**)

Bahwa oleh karena TERBANDING I telah memiliki dasar untuk melakukan pembelian dan sekaligus dapat bertindak selaku Penjual atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tersebut, dimana TERBANDING I adalah pemilik dan sekaligus selaku **Komisaris** TERBANDING II (**Vide Keterangan Saksi Mubrie Adrian, Saksi Kurniadi, S.H., M.H., Saksi Syafi'i, Saksi Agus Heri Gomanthy, Saksi Suryadi, S.H., Saksi The Sian Yung, S.H., dan Saksi DR. Ainuddin, S.H., M.H., serta Bukti P-28 dan P-29**) dan juga TERBANDING I secara pribadi adalah penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 17 Mei 2010 (**Vide Bukti P-19**), maka **PEMBANDING** menyetujui ajakan kerjasama dari TERBANDING I untuk melakukan kerjasama pembelian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat dengan

Halaman 90 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



menindaklanjuti Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 (Bukti **P-20**) yang selanjutnya dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) sesuai dengan Keterangan Saksi **The Sian Yung, S.H., Saksi Mubrie Adrian, Saksi Kurniadi, S.H., M.H., dan Saksi DR. Ainuddin, S.H., M.H.**

Selanjutnya sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding angka 4** di atas, bahwa TERBANDING I belum dapat memenuhi syarat tunai untuk membeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 (Bukti **P-20**) **sampai dengan adanya** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**), dimana pembayaran pembelian tanah tersebut baru dapat dilakukan **setelah adanya kerjasama** antara PEMBANDING dan TERBANDING I berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (**Bukti P-1**), sehingga pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tersebut dapat dilaksanakan dengan menggunakan modal PEMBANDING yang disetorkan melalui rekening TERBANDING I dan TURUT TERBANDING I (selaku penjual tanah) sejumlah **Rp. 13.942.412.320,-** (*tiga belas miliar sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus dua belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah*) sesuai dengan alat bukti sebagai berikut :

- **Bukti P-7** sampai dengan **Bukti P-17** ;
- Keterangan Saksi **Mubrie Adrian, Saksi Kurniadi, S.H., M.H., Saksi The Sian Yung, S.H., dan Saksi DR. Ainuddin, S.H., M.H.** ;
- **Bukti PENGAKUAN** TERBANDING I dalam dalil angka **1** Bagian **E** Dalam Pokok Perkara Jawaban TERBANDING I.
- Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT. MTR Halaman 30 alinea 4 yang telah **dibenarkan** oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (**Bukti P-23, P-24, dan P-25**)

Bahwa dengan demikian, PEMBANDING dan TERBANDING I **telah melaksanakan** pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat sesuai **maksud dan tujuan** Akta

Halaman 91 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) dengan cara **menindaklanjuti** Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 (Bukti **P-20**).

Bahwa pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat yang dilakukan oleh PEMBANDING dan TERBANDING I dengan menggunakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) tersebut **diketahui** dan **disetujui** juga oleh penjual tanah tersebut (TURUT TERBANDING I) dan TERBANDING I serta TERBANDING II (perusahaan yang digunakan untuk mewakili sebagai pembeli) sesuai dengan bukti-bukti yang telah diuraikan dalam Memori Banding angka 4 di atas, yaitu :

- Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** membuktikan bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) adalah tindaklanjut dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) ;
- Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Suryadi, S.H.**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.**, dan Bukti Surat **P-20, P-21, P-22, P-28**, serta **P-29** membuktikan bahwa TERBANDING I adalah pemilik sekaligus sebagai komisar dari TERBANDING II, sehingga dengan demikian TERBANDING II melalui TERBANDING I telah **mengetahui** adanya kerjasama pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat antara PEMBANDING dengan TERBANDING I untuk menindaklanjuti Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**)
- Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.** dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** membuktikan bahwa pembeli tanah tersebut adalah PEMBANDING dan TERBANDING I meskipun di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) menggunakan nama perusahaan TERBANDING I yaitu TERBANDING II.
- Saksi **The Sian Yung, S.H.** membuktikan bahwa Saksi turut hadir bersama dengan PEMBANDING pada saat pembacaan dan penandatanganan Akta No. 16 tanggal 25 Januari 2013 (Bukti **P-21**)

Halaman 92 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



yang merupakan akta perubahan dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) di hadapan Notaris Muhammad Aziz, S.H. yang dihadiri juga oleh Direktur Utama TURUT TERBANDING I yaitu Brotohadhi, Kuasa TURUT TERBANDING I (Bapak Sukirno), dan TERBANDING I yang sekaligus bertindak selaku kuasa TERBANDING II, dimana dalam pertemuan tersebut TURUT TERBANDING I memperkenalkan PEMBANDING sebagai kongsi TERBANDING I dalam pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat.

- Bukti **P-6** dan **P-7** membuktikan adanya **transfer langsung** dari PEMBANDING kepada **TURUT TERBANDING I** untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat, sehingga TURUT TERBANDING I telah mengetahui dan mengakui PEMBANDING sebagai pembeli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat.

Berdasarkan alasan dan dasar hukum serta seluruh alat bukti tersebut di atas, maka sangat jelas dan **terbukti** telah terdapat **persetujuan** secara tegas ataupun **persetujuan secara diam-diam** bahwa PEMBANDING dan TERBANDING I adalah pembeli yang sesungguhnya atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) sesuai ketentuan **Pasal 1347 KUHP**erdata dan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2178 K/Pdt/2008** sebagaimana telah disampaikan dalam **Memori Banding angka 4** di atas.

Bahwa oleh karena itu, apabila Judex Facti Tingkat Pertama melaksanakan peradilan yang jujur dan adil (**fair trial**) atas perkara a quo dengan mempertimbangkan seluruh alat bukti dalam persidangan perkara a quo dan menilai alat bukti dengan benar serta menerapkan ketentuan hukum sebagaimana mestinya, maka seharusnya Judex Facti Tingkat Pertama dapat menarik benang merah dan menemukan kebenaran hukum adanya hak PEMBANDING atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat yang telah dibeli oleh PEMBANDING dan TERBANDING I dengan cara **melaksanakan** Akta

Halaman 93 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) yang telah dibayar lunas oleh PEMBANDING (Bukti **P-7** sampai **P-20**) dalam rangka memenuhi kesepakatan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.81 (Bukti **P-1**).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka seluruh **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman **142** alinea **5** sampai dengan halaman **144** alinea **1** harus **dibatalkan**, dan petitum **Gugatan angka 4** patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan**.

8. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman **144** alinea **3** sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, tidak dapat dimaknai dan diartikan sebagai tindak lanjut dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.46, tanggal 16 April 2009, maka Akta Pengikatan Untuk Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Tergugat II, adalah sah mengikat kedua belah pihak untuk mentaatinya, dalam arti bahwa walaupun kemudian Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 tersebut ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46/Desa Pemenang Barat, adalah sah menjadi milik Tergugat II; Bukan milik Penggugat dan Tergugat I; "

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah **salah** dan **keliru** dalam **menilai** alat bukti-alat bukti yang diajukan dalam persidangan perkara a quo dan **tidak memberikan pertimbangan yang cukup** pada seluruh alat bukti serta **salah menerapkan hukum** pada **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman **144** alinea **3**.

Bahwa kesalahan dan kekeliruan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman **144** alinea **3** tersebut timbul sebagai akibat dari kesalahan dan kekeliruan Judex Facti Tingkat Pertama dalam pertimbangan-pertimbangan sebelumnya sebagaimana telah disampaikan PEMBANDING dalam **Memori Banding angka 7** di atas.

Halaman 94 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding angka 4 dan 7** di atas, bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dibuat untuk **menindaklanjuti** Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) sesuai dengan bukti-bukti yang telah diuraikan dalam **Memori Banding angka 4 dan 7** di atas yang sejalan dengan keterangan Ahli **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.** dan **Prof. Johni Najwan, S.H., M.H., Ph.D** serta ketentuan **Pasal 1347 KUHP** data dan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2178 K/Pdt/2008**.

Bahwa dengan demikian sangat tidak tepat **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 144 alinea 3 yang telah menghilangkan hak dan kedudukan PEMBANDING atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat yang telah dibeli oleh PEMBANDING dan TERBANDING I dengan cara melaksanakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) yang telah dibayar lunas oleh PEMBANDING (Bukti **P-7** sampai **P-20**) dalam rangka melaksanakan Akta Perjanjian Kerjasama No.81 (Bukti **P-1**), sehingga **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** tersebut harus **dibatalakan** karena sangat keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan dengan mengesampingkan bukti-bukti dalam persidangan perkara a quo serta bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

9. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 1 dan 2 sebagai berikut :

" Menimbang, bahwa lagi pula dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut, tidak ada satupun Pasal yang mengatur pembagian tanah tersebut menjadi dua bagian, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dengan mengutip bunyi pada Pasal 5; Bahwa menurut Pasal 5, yang dibagi dua tersebut bukan tanahnya melainkan keuntungan bersih setelah dikurangi dengan pajak, pengeluaran, dan bea lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak diatur soal pembagian tanah, maka sekalipun Tergugat I dinyatakan wanprestasi, Majelis tidak dapat mengabulkan tuntutan Penggugat agar tanah a quo dibagi

Halaman 95 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



dua dan kemudian diserahkan kepada Penggugat; ”

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 1 dan 2 tersebut **tidak didasarkan** pada logika dan dasar hukum yang benar serta **mengabaikan** alat bukti-alat bukti yang diajukan dalam persidangan perkara a quo.

Merujuk pada **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 138 alinea terakhir, Judex Facti Tingkat Pertama telah **membenarkan** adanya **kesepakatan** antara PEMBANDING dan TERBANDING I untuk **menindaklanjuti** Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dengan **membagi tanah** obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut menjadi 2 (dua) bagian yaitu 50% untuk PEMBANDING dan 50% untuk TERBANDING I sesuai keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung**.

Bahwa meskipun kesepakatan pembagian tanah obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut dibuat secara tidak tertulis oleh PEMBANDING dan TERBANDING I, namun kesepakatan tersebut memiliki kekuatan mengikat dan telah **terbukti** dalam persidangan perkara a quo dengan alat bukti sebagai berikut :

- Keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, dan Saksi **The Sian Yung** menyatakan bahwa telah ada kesepakatan antara PEMBANDING dan TERBANDING I untuk menindaklanjuti Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 dengan membagi tanah obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut menjadi 2 (dua) bagian yaitu 50% untuk PEMBANDING dan 50% untuk TERBANDING I ;
- Peta Denah Site Plan yang dibuat bersama oleh PEMBANDING dan TERBANDING I pada bulan Agustus 2012 untuk Pembagian Tanah Hak Guna Bangunan No. 35/ Desa Pemenang Barat antara PEMBANDING dan TERBANDING I (Bukti **P-26**)
- Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat perkara a quo tanggal 27 Oktober 2017 yang membuktikan masih adanya Tanda Batas berupa cat dengan tulisan BTS ditengah-tengah pagar wilkon

Halaman 96 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



sebelah Barat dan Timur yang memagari seluruh bidang tanah tersebut, sebagai tanda batas pembagian bidang tanah sengketa perkara a quo menjadi 2 (dua) bagian antara PEMBANDING dan TERBANDING I sesuai dengan keterangan Saksi **Mubrie Andrian**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **Kurniadi**, Saksi **The Sian Yung** dan Saksi **Ainuddin**, serta Bukti **P-26**.

Bahwa sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding angka 2** di atas, meskipun kesepakatan pembagian tanah antara PEMBANDING dan TERBANDING I tersebut dibuat secara tidak tertulis untuk menindaklanjuti Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**), namun kesepakatan tersebut memiliki **kekuatan yang mengikat** PEMBANDING dan TERBANDING I berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata) serta asas konsensualitas (Pasal 1320 KUHPerdata) sebagaimana dikuatkan juga oleh Keterangan Ahli **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.** dan **Prof. Johni Najwan, S.H., M.H., Ph.D.**

Bahwa dengan demikian telah terbukti dan menjadi kebenaran hukum berdasarkan **alat bukti Saksi** (Saksi Mubrie Andrian, Saksi Syafi'i, Saksi Kurniadi, Saksi Agus Heri Gomanthy, Saksi Ainuddin, Saksi The Sian Yung, Ahli Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S. dan Ahli Prof. Johni Najwan, S.H., M.H., Ph.D), **alat bukti Surat** (Bukti P-1 dan P-26), dan **alat bukti Persangkaan**, yang didasarkan pada asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak, dan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata bahwa PEMBANDING dan TERBANDING I **telah membuat kesepakatan** atau **perjanjian** dalam bentuk tidak tertulis yang memiliki **kekuatan mengikat** sebagai perjanjian untuk melakukan **pembagian tanah** Obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 menjadi 2 (dua) bagian yang masing-masing 50% untuk PEMBANDING dan 50% untuk TERBANDING I sesuai dengan batas-batas yang ditetapkan dalam Bukti P-26 dan tanda batas yang masih terdapat di lokasi tanah sengketa tersebut yang dibuat oleh PEMBANDING dan TERBANDING I dalam rangka **menindaklanjuti**

Halaman 97 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut.

Bahwa oleh karena itu **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 1 dan 2 yang menyatakan tidak ada pengaturan tentang pembagian tanah obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut adalah putusan yang **salah** dan **keliru** serta telah **mengabaikan** alat bukti dan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu, pembagian keuntungan masing-masing 50 % antara PEMBANDING dan TERBANDING I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 seharusnya **tidak dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan putusan** oleh Judex Facti Tingkat Pertama, karena :

- PEMBANDING dan TERBANDING I telah membuat kesepakatan untuk membagi tanah obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 menjadi 2 (dua) bagian masing-masing 50 % untuk PEMBANDING dan 50 % untuk TERBANDING I sebagaimana telah dijelaskan di atas, sehingga kesepakatan tersebut telah **mengesampingkan** ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81.
- Bahwa tanah obyek Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tersebut **belum pernah dijual kembali** oleh PEMBANDING dan TERBANDING I, dan **tidak ada bukti** dalam persidangan perkara a quo bahwa tanah tersebut telah dijual kembali oleh PEMBANDING dan TERBANDING I untuk memperoleh keuntungan, sehingga sepanjang tanah tersebut **belum dijual kembali** oleh PEMBANDING dan TERBANDING I maka **hak atas tanah tersebut dimiliki bersama** dengan porsi yang seimbang oleh PEMBANDING dan TERBANDING I yang masing-masing memperoleh setengah bagian atas tanah tersebut.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 1 dan 2 harus **dibatalkan**, dan **petitum Gugatan angka 5** patut dan beralasan untuk **dikabulkan**.

10. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 3 sebagai berikut :

Halaman 98 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



“Menimbang, bahwa dengan demikian bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 995 K/Pid/2015, terkait dengan perkara pidana, tidak secara mutatis mutandis dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara perdata; Hakim Pidana tidak berwenang menyatakan status kepemilikan tanah; ”

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 3 tersebut tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar dan telah melampaui kewenangan serta mengabaikan alat bukti-alat bukti yang diajukan dalam persidangan perkara a quo.

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT.MTR jo Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 271/Pid.B/2014/PN. Mtr. (selanjutnya disebut “**Putusan Perkara Pidana**”) merupakan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*) dengan Terdakwa Adi Nugroho (TERBANDING I) yang diajukan sebagai bukti P-23, P-24, dan P-25 dalam perkara a quo, karena memiliki hubungan dan keterkaitan yang erat dengan perkara a quo terkait perbuatan TERBANDING I yang tidak melakukan penyerahan dan peralihan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat yang menjadi bagian PEMBANDING.

Bahwa sangat tidak tepat dan tidak berdasar **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 3 tersebut yang telah menilai Putusan Perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-23, P-24, P-25), karena Juxdex Facti Tingkat Pertama tidak memiliki kewenangan untuk menilai suatu Putusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah memberikan putusan yang melampaui kewenangannya.

Bahkan, **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 3 tersebut telah mengkuallifikasikan **Putusan Perkara Pidana** (Bukti P-23, P-24, P-25) yang telah berkekuatan hukum

Halaman 99 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Tetap tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak memiliki legitimasi, karena Judex Facti Tingkat Pertama dalam perkara a quo memiliki pendapat dan penilaian hukum yang berbeda terhadap Putusan Perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tersebut.

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** yang demikian tersebut haruslah **dibatalkan**, karena putusan tersebut dapat menimbulkan **ketidakpastian hukum** dan **merusak** ketertiban hukum acara yang berlaku.

Bahwa sangat tidak tepat dan tidak berdasar pula **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 3 tersebut yang telah menyatakan Putusan Perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut (Bukti P-23, P-24, P-25) tidak dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara perdata.

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** yang demikian tersebut **bertentangan** dengan **Pasal 164 HIR / Pasal 284 RBg** dan **Pasal 1866 KUHP** perdata, karena Putusan Perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut (Bukti P-23, P-24, P-25) merupakan **Bukti Akta Otentik**, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk di dalamnya adalah putusan hakim sesuai ketentuan **Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1868 KUHP** perdata.

Bahwa sebagai **Bukti Akta Otentik**, **Putusan Perkara Pidana** yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut (Bukti P-23, P-24, P-25) merupakan **alat bukti yang sempurna**, dan memiliki 3 macam kekuatan pembuktian yaitu :

- 1) Kekuatan Pembuktian Formil
- 2) Kekuatan Pembuktian Materiil
- 3) Kekuatan Mengikat

Bahwa Saksi Ahli **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.** juga telah menerangkan dan menyampaikan pendapatnya di bawah sumpah dalam persidangan perkara a quo bahwa Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan **alat bukti yang otentik**, karena

Halaman 100 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga merupakan **bukti yang sempurna yang tidak dapat dibantah kebenarannya**.

Bahwa kekuatan pembuktian Putusan Perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara perdata juga telah ditegaskan dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI dalam Putusan MARI No. 199 K/ Sip/ 1973** tanggal 27 November 1975 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut:

“putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara Perdata”

Berdasarkan alasan dan dasar hukum serta bukti-bukti yang telah dijelaskan di atas, maka **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 3 harus **dibatalkan**, karena bertentangan dengan **Pasal 164 dan Pasal 165 HIR / Pasal 284 dan 285 RBg, Pasal 1866 dan Pasal 1868 KUHPerdata**, **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI dalam Putusan MARI No. 199 K/ Sip/ 1973** tanggal 27 November 1975, dan Keterangan Saksi Ahli **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.**

Bahwa oleh karena itu, **Putusan Perkara Pidana** yang telah **berkekuatan hukum tetap** tersebut (**Bukti P-23, P-24, P-25**) haruslah dijadikan **dasar dan pedoman** dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo serta **tidak boleh saling bertentangan**.

Bahwa berdasarkan Keterangan Ahli Pidana **Prof. DR. Mudzakir, S.H., M.H.** dan **DR. Sahuri Lasmadi, S.H., M.H.** yang diajukan dalam persidangan perkara a quo ditegaskan bahwa Putusan Perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap **tidak boleh bertentangan** dengan Putusan Perdata yang terkait dengan putusan pidana tersebut, dan Putusan Pidana tersebut harus dijadikan **sandaran** dalam mengambil putusan perdata tersebut.

Para Ahli Pidana tersebut juga menjelaskan dalam persidangan perkara a quo bahwa Hakim Perdata harus mengambil putusan berdasarkan **kebenaran materiil** apabila kebenaran materiil tersebut ditemukan, sejalan dengan irah-irah dalam suatu putusan yaitu “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang artinya putusan tersebut harus berdasarkan kebenaran yang hakiki yang

Halaman 101 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



dapat ditemukan dalam kebenaran materiil, kecuali kebenaran materiil tersebut tidak dapat ditemukan maka dapat diambil putusan berdasarkan kebenaran formil.

Selanjutnya Para Ahli Pidana tersebut juga menjelaskan bahwa **kebenaran materiil** dapat diambil dan ditemukan dalam **Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap** dan harus dijadikan sebagai **dasar** dalam membuat **putusan perdata** yang terkait dengan putusan pidana tersebut.

Bahwa Keterangan Para Ahli Pidana di atas juga **selaras** dengan Keterangan **Ahli Perdata** yang diajukan dalam persidangan perkara a quo, yaitu **Prof. Johni Najwan, S.H., M.H., Ph.D** dan **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.** yang menyatakan bahwa Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang *inheren* (berkaitan) dengan perkara perdata yang sedang berjalan **harus** menggunakan Putusan Pidana tersebut sebagai **sandaran** dalam membuat putusan perdata tersebut.

Bahwa Keterangan Ahli Pidana **Prof. DR. Mudzakir, S.H., M.H.** dan **DR. Sahuri Lasmadi, S.H., M.Hum** serta Keterangan Ahli Perdata **Prof. Johni Najwan, S.H., M.H., Ph.D** dan **Prof. DR. Nindyo Pramono, S.H., M.S.** tersebut di atas selaras dan sesuai dengan Kaedah Hukum yang terdapat dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** sebagai berikut :

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 3136 K/Pdt/1983** tanggal 6 Maret 1985:

*“pengadilan dalam mengadili perkara perdata tidak dilarang mencari dan menemukan **kebenaran materiil**, namun apabila kebenaran materiil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil”*

- **Putusan Mahkamah Agung RI dalam Putusan MARI No. 199 K/Sip/ 1973** tanggal 27 November 1975 :

*“**putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara Perdata**”*

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka putusan Judex Facti Tingkat Pertama seharusnya **sejalan** dan **selaras** dengan **Putusan Perkara**

Halaman 102 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-23, P-24, P-25)
yang telah memutuskan hal-hal sebagai berikut :

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 halaman 46**
alinea terakhir :

“Bahwa oleh karena dalam pertimbangan hukum *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram barang bukti **Sertifikat HGB dan tanah “sisas” HGB Nomor 35 seluas 81.686 M2 telah dijual oleh PT Wanawisata Alam Hayati kepada Terdakwa** yang bertindak untuk dan atas nama PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok maka barang bukti Sertifikat HGB No. 35 seluas 81.686 M2 harus dikembalikan kepada Terdakwa yang bertindak untuk dan atas nama PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok. Jika dalam pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram perolehan **uang pembelian tanah tersebut dari Terdakwa dan juga dari Pelapor Prajadi Agus Winaktu**, karena hubungan hukum Terdakwa dengan Prajadi Agus Winaktu adalah hubungan keperdataan, maka **seberapa perolehan tanah Prajadi Agus Winaktu dari pembelian tanah tersebut yang belum diserahkan oleh Terdakwa agar ditentukan oleh peradilan perdata apabila Prajadi Agus Winaktu mengajukan gugatan perdata kepada Terdakwa**”

Bahwa **Putusan Mahkamah Agung RI** tersebut juga telah **membenarkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT.MTR.,** kecuali mengenai pengembalian barang bukti yang selanjutnya diperbaiki dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015, sebagaimana ditegaskan dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 pada halaman 47 alinea terakhir** yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, lagi pula ternyata, **putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang**, maka **permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Jaksa Penuntut Umum dan Permohonan Kasasi II/Terdakwa tersebut harus ditolak** dengan memperbaiki putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor

Halaman 103 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

110/PID/2014/PT.MTR tanggal 1 April 2015 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 271/Pid.B/2014/PN Mtr tanggal 10 November 2014 sekedar mengenai pengembalian barang bukti sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagaimana tersebut di bawah ini ; ”

Bahwa dengan demikian, **Putusan Perkara Pidana** tersebut telah **membenarkan dan menguatkan** pertimbangan **Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT.MTR. (Bukti P-24)** sebagai berikut :

- **Halaman 29, alinea 3 dan 4 :**

“**Menimbang**, bahwa adanya fakta hukum seperti terurai di atas, Maka Majelis Hakim Tinggi Mataram berpendapat bahwa perbuatan terdakwa yang tidak menyerahkan sebagian tanah “Sisa” SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat kepada saksi Prajadi Agus Winaktu, adalah perbuatan ingkar janji terhadap kesepakatan yang telah dibuat antaraterdakwa/pembanding dengan saksi Prajadi Agus Winaktu sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiyadi,SH;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan terdakwa tersebut adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang merupakan ranah keperdataan bukan perbuatan pidana ”

- **Halaman 30, alinea 3:**

“**Menimbang**, bahwa dari keterangan saksi Sumadhijo, MM selaku kuasa Direktur PT WAH (PT Wanawisata Alamhayati) dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi lainnya dihubungkan pula dengan adanya Akta Notaris Nomor 16, 17, dan 18, telah **diperoleh fakta hukum** bahwa tanah “Sisa” SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat pada akhirnya seluas 81.686 m², telah dijual oleh saksi Broto Sumadhijo, MM untuk dan atas nama PT WAH kepada terdakwa/pembanding yang bertindak untuk dan atas nama PT SSLL, sehingga **PT WAH sudah tidak berhak lagi atas tanah “Sisa” SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat ;** ”

- **Halaman 30, alinea 4 :**

Halaman 104 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



“Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi: Drs. Sukirno Bachari, SH, Ir. Lalu Suharli dihubungkan dengan keterangan terdakwa, maka dapat dibuktikan bahwa uang pembelian tanah sisa SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat yang pada akhirnya seluas 81.686 m², adalah bersumber dari pelapor Agus Prajadi dan Terdakwa”

- *Halaman 30 alinea 6 :*

“Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan terdakwa/pembanding adalah merupakan perbuatan wanprestasi yang merupakan perbuatan keperdataan, dan oleh karenanya Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum (ontslaag van alle rechtvervolging); maka terdakwa harus direhabilitir ”

Bahwa berdasarkan **Putusan Perkara Pidana** sebagaimana tersebut di atas yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan perkara perdata a quo, maka **Bukti P-23, P-24, dan P-25** tersebut telah **membuktikan** beberapa **fakta hukum** sebagai berikut :

- Perbuatan Terdakwa Adi Nugroho (TERBANDING I) yang **tidak menyerahkan** sebagian tanah “Sisa” Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat kepada saksi Prajadi Agus Winaktu (PEMBANDING), adalah **perbuatan ingkar janji** atau **wanprestasi** atas Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 ;
- Terbukti PT WAH (PT Wanawisata Alamhayati / TURUT TERBANDING I) sudah **tidak berhak lagi atas tanah “Sisa” SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat ;**
- **Terbukti** bahwa uang pembelian tanah sisa SHGB Nomor 35/Desa Pemenang Barat yang pada akhirnya seluas 81.686 m², adalah **bersumber dari pelapor Prajadi Agus Winaktu (PEMBANDING) dan Terdakwa (TERBANDING I).**
- Seberapa perolehan tanah Prajadi Agus Winaktu (PEMBANDING) dari pembelian tanah tersebut yang belum diserahkan oleh Terdakwa (TERBANDING I) agar **ditentukan oleh peradilan perdata** apabila Prajadi Agus Winaktu (PEMBANDING) mengajukan gugatan perdata kepada

Halaman 105 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Terdakwa (TERBANDING I)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **Putusan Perkara Pidana** (Bukti P-23, P-24, P-25) yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tersebut merupakan **bukti sempurna** dalam perkara perdata a quo, dan seharusnya Putusan atas perkara perdata a quo **selaras** dan tidak boleh bertentangan dengan Putusan Perkara Pidana tersebut (Bukti P-23, P-24, P-25).

11. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 4 sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengakui bahwa dana yang telah disetorkan oleh Penggugat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama a quo adalah sebesar Rp 13.903.444.854,00 (tiga belas miliar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah), maka sekalipun dana yang telah disetorkan oleh Penggugat tidak diminta untuk dikembalikan, akan tetapi untuk memenuhi asas keadilan dan kepatutan, dana sebesar Rp 13.942.412.320,00 (tiga belas miliar sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus dua belas ribu tiga ratus dua puluh rupiah) yang telah disetorkan oleh Penggugat haruslah dikembalikan kepada Penggugat; "

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 145 alinea 4 tersebut **tidak berdasar** dan telah **mengabaikan** bukti-bukti dalam persidangan perkara a quo serta **tidak mencerminkan rasa keadilan**, karena **tidak sepatutnya** Judex Factie Tingkat Pertama mempertimbangkan untuk menghukum **TERBANDING I** mengembalikan kepada PEMBANDING seluruh modal yang telah disetorkan oleh PEMBANDING untuk pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat dengan menghilangkan hak PEMBANDING atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat tersebut.

Bahwa sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan di dalam **Memori Banding** angka 2 sampai 10 di atas, bahwa PEMBANDING

Halaman 106 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



adalah pihak yang berhak atas setengah bagian (50 %) tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat yang telah dibeli oleh PEMBANDING dan TERBANDING I melalui Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) yang telah dibayar lunas oleh PEMBANDING (Bukti **P-7** sampai **P-20**) dalam rangka melaksanakan Akta Perjanjian Kerjasama No.81 (Bukti **P-1**).

Bahwa oleh karena itu, seharusnya Judex Factie Tingkat Pertama **meneguhkan** hak PEMBANDING atas setengah bagian (50%) tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Desa Pemenang Barat tersebut dan menghukum TERBANDING I dan TERBANDING II untuk menyerahkan tanah tersebut kepada PEMBANDING, bukan sekedar menghukum TERBANDING I untuk mengganti uang pembelian tanah tersebut kepada PEMBANDING.

Bahkan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** tersebut juga **tidak mencerminkan rasa keadilan** dengan hanya menghukum nilai penggantian tersebut hanya senilai modal yang telah dikeluarkan oleh PEMBANDING untuk membeli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/ Desa Pemenang Barat sebesar **Rp. 13.942.412.320,-** (*tiga belas miliar sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus dua belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah*), dimana seharusnya dengan mempertimbangkan rasa keadilan Judex Facti Tingkat Pertama menghukum TERBANDING I untuk mengembalikan uang pembelian tanah tersebut kepada PEMBANDING **senilai harga tanah tersebut pada saat ini**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman **145** alinea **4** tersebut harus **dibatalkan**.

12. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman **146** alinea **1** sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan angka 5, dan angka 6, tidak dapat dkabulkan; "

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Halaman 107 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 1 tersebut harus **dibatalkan**, karena putusan tersebut **tidak didasarkan** pada alasan dan dasar hukum yang benar serta telah **mengabaikan** bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan perkara a quo dengan alasan sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding** angka 8 sampai angka 11 di atas.

Bahwa untuk menghindari pengulangan alasan-alasan yang telah disampaikan dalam **Memori Banding** angka 8 sampai angka 11 di atas, PEMBANDING mohon seluruh alasan-alasan yang telah dimuat dalam **Memori Banding** angka 8 sampai angka 11 dianggap dimuat kembali sebagai alasan keberatan atas **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 1 tersebut, dan oleh karena itu **petitum Gugatan** angka 5 dan 6 patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan**.

13. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 3, alinea 4, dan alinea 5 sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, bahwa Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 46 tanggal 16 April 2009 serta Akta Perubahan Pengikatan Jual Beli No. 16 dan Surat Perjanjian No. 18 tertanggal 25 Januari 2013, mengikat kedua belah pihak; Artinya segala hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Pengikatan Jual Beli dimaksud menjadi tanggung jawab PT Wanawisata Alam Hayati sebagai pihak penjual dan PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok sebagai pihak pembeli; Bahwa dalam proses pelaksanaan Pengikatan Jual Beli tanah a quo, Tergugat I hanya sebatas penerima kuasa dan sekaligus bertindak untuk mewakili Tergugat II (PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok);

Menimbang, bahwa walaupun benar bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 46 tanggal 16 April 2009 telah dilaksanakan maka tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat, adalah sah milik Tergugat II (PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok) bukan milik Tergugat I (Adi Nugroho);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-

Halaman 108 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



pertimbangan tersebut di atas, maka petitum gugatan pada angka 7 dan 8, yang menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas setengah bagian (50%) tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35 /Desa Pemenang Barat, tidak beralasan hukum, dan karena itu tidak dapat dikabulkan; ”

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 3, alinea 4, dan alinea 5 tersebut harus **dibatalkan**, karena putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum-pertimbangan hukum sebelumnya yang salah dan yang keliru sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding** angka 2 sampai angka 12 di atas.

Bahwa untuk menghindari pengulangan alasan-alasan yang telah disampaikan dalam **Memori Banding** angka 2 sampai angka 12, PEMBANDING mohon seluruh alasan-alasan yang telah dimuat dalam **Memori Banding** angka 2 sampai angka 12 dianggap dimuat kembali sebagai alasan keberatan atas **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 3, alinea 4, dan alinea 5 tersebut, dan oleh karena itu **petitum Gugatan** angka 7 dan 8 patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan**.

14. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 7 dan halaman 147 alinea 1 sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa petitum gugatan tersebut menurut Majelis justru bertentangan dengan maksud dan tujuan dibuatnya Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 antara Penggugat dan Tergugat I, yaitu untuk bekerjasama dalam rangka membeli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat atas nama PT Wanawisata Alam Hayati; Bahwa pengertian bekerjasama adalah dilakukan secara bersama, antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak secara sendiri-sendiri; Lagi pula, menurut dalil Penggugat, bahwa Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat, telah dilaksanakan jual belinya kepada Tergugat II, bukan lagi menjadi milik Turut Tergugat I;

Halaman 109 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Menimbang, bahwa dengan demikian, petitum gugatan Penggugat pada angka 9 tersebut, tidak dapat dikabulkan; “

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 7 dan halaman 147 alinea 1 tersebut harus **dibatalkan**, karena putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum-pertimbangan hukum sebelumnya yang salah dan yang keliru sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding** angka 2 sampai angka 12 di atas.

Bahwa untuk menghindari pengulangan alasan-alasan yang telah disampaikan dalam **Memori Banding** angka 2 sampai angka 12, PEMBANDING mohon seluruh alasan-alasan yang telah dimuat dalam **Memori Banding** angka 2 sampai angka 12 dianggap dimuat kembali sebagai alasan keberatan atas **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 146 alinea 7 dan halaman 147 alinea 1 tersebut, dan oleh karena itu **petitum Gugatan** angka 9 patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan**.

15. Bahwa PEMBANDING sangat **keberatan** dan **tidak sependapat** dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 147 alinea 3 dan alinea 4 sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa oleh karena Pengikatan Jual Beli No. 46 tanggal 16 April 2009 telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat II, dan dengan demikian tanah a quo adalah sah menjadi milik Tergugat II, maka tidak ada alasan yang kuat manakala untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah a quo, Tergugat II diwajibkan untuk meminta persetujuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, petitum gugatan Penggugat pada angka 10, harus ditolak; ”

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** halaman 147 alinea 3 dan alinea 4 tersebut harus **dibatalkan**, karena putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum-pertimbangan hukum sebelumnya yang salah dan yang keliru sebagaimana telah

Halaman 110 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Bandingangka 2 sampai angka 12** di atas.

Sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan sebelumnya dalam Memori Banding di atas, bahwa PEMBANDING **memiliki hak** atas setengah bagian (50%) tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat, sehingga dengan demikian harus dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum seluruh tindakan atau perbuatan hukum TERBANDING I dan atau TERBANDING II dengan maksud untuk melakukan penjualan, peralihan hak, dan/atau pembebanan hak atas sebagian atau seluruh tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat tanpa persetujuan tertulis dari PEMBANDING, sebelum dilakukannya penyerahan dan peralihan hak atas setengah bagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang menjadi bagian PEMBANDING kepada PEMBANDING.

Bahwa untuk menghindari pengulangan alasan-alasan yang telah disampaikan dalam **Memori Bandingangka 2 sampai angka 12**, PEMBANDING mohon seluruh alasan-alasan yang telah dimuat dalam **Memori Bandingangka 2 sampai angka 12** dianggap dimuat kembalisebagai alasan keberatan atas**PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman 147alinea3dan alinea 4 tersebut, dan oleh karena itu **petitum Gugatan angka 10** patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan**.

16. Bahwa PEMBANDING sangat keberatan dan tidak sependapat dengan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman 147 alinea 6 sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dari gugatan Penggugat telah ditolak, maka tuntutan untuk membayar uang paksa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dan dengan demikian harus ditolak; "

Alasan Keberatan PEMBANDING :

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman 147alinea6 tersebut harus **dibatalkan**, karena putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hokum - pertimbangan hukum

Halaman 111 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



sebelumnya yang salah dan yang kelirusebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Bandingangka 2 sampai angka 12** di atas.

Bahwa untuk menghindari pengulangan alasan-alasan yang telah disampaikan dalam **Memori Bandingangka 2 sampai angka 12**, PEMBANDING mohon seluruh alasan-alasan yang telah dimuat dalam **Memori Bandingangka 2 sampai angka 12** dianggap dimuat kembalisebagai alasan keberatan atas**PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman **147**alinea**6** tersebut, dan oleh karena itu **petitum Gugatan angka 11** patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan**.

17. Bahwa PEMBANDING sangat keberatan dan tidak sependapat dengan**PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman **148** alinea**1**yang menolak petitum Gugatan angka 12 dengan mengutip kembali pertimbangan Judex Facti Tingkat Pertama pada bagian provisi.

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman **148** alinea**1** tersebut harus **dibatalkan**, karena permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PEMBANDING sangat beralasan dan memiliki dasar hukum yang cukup serta didukung oleh alat bukti-alat bukti yang sah, sehingga **petitum Gugatan angka 12** patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan** dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Banding pada Bagian Provisi angka A.1**.di atas.

18. Bahwa PEMBANDING sangat keberatan dan tidak sependapat dengan**PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman **148** alinea**2**dan alinea **3**yang menolak petitum Gugatan angka 13 dan 14.

Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**halaman **148** alinea**2** dan **3**tersebut harus **dibatalkan**,danselanjutnya **Gugatan Penggugat angka 13 dan 14** patut dan sangat beralasan untuk **dikabulkan**, karena Gugatan perkara a quo didukung oleh alasan dan dasar hukum yang cukup serta didukung oleh alat bukti yang sah sebagaimana telah PEMBANDING sampaikan dalam **Memori Bandingangka 2 sampai angka 12** di atas, sehingga putusan atas

Halaman 112 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), dan TURUT TERBANDING I serta TURUT TERBANDING II patut dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo.

19. Berdasarkan seluruh uraian dan alasan keberatan yang telah PEMBANDING sampaikan dalam Memori Banding a quo, maka **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** sudah **tidak patut** dan **tidak beralasan** untuk dipertahankan sehingga putusan tersebut harus **dibatalakan**, karena **tidak didasarkan** pada alasan dan dasar hukum yang benar, **tidak mempertimbangkan** seluruh alat bukti dalam persidangan perkara a quo, bahkan telah **keliru** dalam menilai dan mempertimbangkan alat bukti-alat bukti, serta **salah** menerapkan hukum yang berlaku.

Bahwa selanjutnya, PEMBANDING mohon agar Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat banding agar berkenan untuk menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dan membatalkan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**, serta dengan **mengadili sendiri** berkenan untuk **mengabulkan seluruh Gugatan PEMBANDING**, baik dalam Provisi maupun Dalam Pokok Perkara, karena seluruh alasan dan dalil-dalil Gugatan PEMBANDING didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang benar serta didukung dan dikuatkan dengan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan perkara a quo sebagaimana dimuat dalam Kesimpulan yang telah diajukan oleh PEMBANDING dalam pemeriksaan perkara a quo di Pengadilan Negeri Mataram.

III. PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan serta dasar hukum yang telah disampaikan diatas, PEMBANDING mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara banding a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING ;
2. Membatalakan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor

Halaman 113 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

108/Pdt.G/2017/PN Mtr tanggal 20 November 2017.

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

1. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama TURUT TERBANDING I (semula Turut Tergugat I) ;
2. Memerintahkan TURUT TERBANDING II (semula Turut Tergugat II) untuk **tidak melakukan** proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/ Desa Pemenang Barat, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan PEMBANDING (semula PENGUGAT) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram adalah sah dan mengikat PEMBANDING (semula PENGUGAT) dan TERBANDING I (semula TERGUGAT I) ;
3. Menyatakan TERBANDING I (semula TERGUGAT I) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap PEMBANDING (semula PENGUGAT) berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram;
4. Menyatakan pembelian atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dari TURUT TERBANDING I (semula Turut Tergugat I) yang dilakukan oleh TERBANDING I (semula TERGUGAT I) atas nama TERBANDING II (semula TERGUGAT II) dengan menggunakan Modal bersama PEMBANDING (semula PENGUGAT) dan TERBANDING I (semula TERGUGAT I) berdasarkan Akta Pengikatan Untuk

Halaman 114 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Jual Beli tanggal 16 April 2009 Nomor 46 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Utama, SH, Notaris di Mataram Jo. Akta Nomor 16 Tanggal 25 Januari 2013 dan Akta Nomor 18 Tanggal 25 Januari 2013 yang kedua aktanya dibuat dihadapan Notaris Mochammad Aziz, S.H, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat, adalah sah dan sebagai tindaklanjut serta pelaksanaan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram ;

5. Menyatakansebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²**(delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang masih tercatat atas nama TURUT TERBANDING I (semula Turut Tergugat I), adalah milik bersama PEMBANDING (semula PENGGUGAT) dan TERBANDING I (semula TERGUGAT I) dengan komposisi kepemilikan masing-masing 50 % (lima puluh persen) ;
6. Menyatakan setengah bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²**(delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) adalah hak dan milik PEMBANDING (semula PENGGUGAT), yaitu seluruh bagian tanah yang berada di dalam batas Selatan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sampai dengan tanda batas berupa tulisan BTS/tanda panah mengarah ke bawah yang terdapat pada tembok sebelah barat yang pernah dibuat bersama oleh PEMBANDING (semula PENGGUGAT) dan TERBANDING I (semula TERGUGAT I) ;
7. Menghukum TERBANDING I (semula TERGUGAT I)dan TERBANDING II (semula TERGUGAT II) untuk menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas setengah bagian (50 %) tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat kepada PEMBANDING (semula PENGGUGAT) sebagaimana dimaksud dalam Petitum angka 6 di atas.
8. Memerintahkan TERBANDING I (semula TERGUGAT I) dan/atau TERBANDING II (semula TERGUGAT II) dan/atau TURUT TERBANDING I (semula Turut Tergugat I) atau siapa saja yang menguasai atau menyimpan

Halaman 115 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat untuk menyerahkannya kepada PEMBANDING (semula PENGUGAT) ;

9. Menyatakan memberi ijin/Kuasa kepada PEMBANDING (semula PENGUGAT) untuk bertindak atas nama TURUT TERBANDING I (semula Turut Tergugat I) selaku Penjual, dan bertindak untuk dan atas nama PEMBANDING (semula PENGUGAT) sendiri selaku Pembeli menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Lombok Utara guna menandatangani Akta Jual Beli atas setengah bagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²**(delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dan mendaftarkan peralihan hak atas setengah bagian tanah tersebut ke atas nama PEMBANDING (semula PENGUGAT) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara ;
10. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum seluruh tindakan atau perbuatan hukum dengan maksud untuk melakukan penjualan, peralihan hak, dan/atau pembebanan hak atas sebagian atau seluruh tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang dilakukan oleh TERBANDING I (semula TERGUGAT I) dan/atau TERBANDING II (semula TERGUGAT II) tanpa persetujuan tertulis dari PEMBANDING (semula PENGUGAT), sebelum dilakukannya penyerahan dan peralihan hak atas setengah bagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang menjadi bagian PEMBANDING (semula PENGUGAT) kepada PEMBANDING (semula PENGUGAT) ;
11. Menghukum TERBANDING I (semula TERGUGAT I) dan/atau TERBANDING II (semula TERGUGAT II) membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PEMBANDING (semula PENGUGAT) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara a quo sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari terhitung sejak perkara a quo berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung

Halaman 116 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama TURUT TERBANDING I (semula Turut Tergugat I) ;

13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

14. Menghukum TURUT TERBANDING I (semula Turut Tergugat I) dan TURUT TERBANDING II (semula Turut Tergugat II) untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo ;

15. Menghukum TERBANDING I (semula TERGUGAT I) dan/atau TERBANDING II (semula TERGUGAT II) untuk membayar biaya perkara a quo.

ATAU,

Apabila Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat tertanggal 18 Januari 2018, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Januari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT mohon agar seluruh dalil yang telah disampaikan di dalam MEMORI BANDING yang diajukan oleh **TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT** yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 18 Januari 2018 sebagai satu kesatuan dan dalil yang tidak terpisahkan dengan Kontra Memori Banding a quo ;
2. Bahwa TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT juga **sangat keberatan** dan **tidak sependapat** dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 20 November 2017 (selanjutnya disebut "**PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA**") yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I

Halaman 117 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
 2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I;
 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram ;
 4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
 5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.425.000,00 (tiga juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah)
3. Bahwa **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** tersebut harus **dibatalkan** berdasarkan seluruh alasan keberatan yang telah disampaikan di dalam **MEMORI BANDING** dari **TERBANDING/ PEMBANDING II/ PENGGUGAT** yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 18 Januari 2018, karena **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** tersebut **tidak didasarkan** pada alasan dan dasar hukum yang benar, **tidak mempertimbangkan** seluruh alat bukti dan bahkan telah **keliru** menilai alat bukti-alat bukti yang diajukan dalam persidangan perkara aquo, **salah** menerapkan hukum, serta **tidak mencerminkan** rasa keadilan.
4. Namun demikian, **TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT** **tidak sependapat** dan **menolak** dengan tegas seluruh dalil dan alasan keberatan dalam Memori Banding yang diajukan oleh **PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I**, karena seluruh dalil dan alasan keberatan dalam Memori Banding yang diajukan oleh **PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I** tersebut **tidak didukung** oleh alat bukti-alat bukti dalam persidangan perkara a quo, **tidak didasarkan** pada logika, alasan, dan dasar hukum yang benar, serta **bertolak-belakang** dengan Memori Banding yang telah disampaikan oleh **TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT**.

Halaman 118 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



5. **Tanggapan terhadap Keberatan angka 1 Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I**

Bahwa Keberatan **angka 1** Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I merupakan keberatan yang terkait dengan **amar PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA angka 3** sebagai berikut :

"Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram ; "

Bahwa TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT **tidak sependapat** dan **menolak** seluruh alasan keberatan yang disampaikan dalam **angka 1 Memori Banding dari PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I**, karena seluruh alasan keberatan dalam Memori Banding tersebut **tidak didukung** dengan alasan dan dasar hukum yang benar serta **bertentangan** dengan alat bukti-alat bukti dalam persidangan perkara a quo, sebagai berikut :

- Bahwa seluruh dalil dan alasan keberatan **angka 1** Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I didasarkan pada Bukti **T1-8, T1-9, T1-10, T1-11, T1-12, T1-13, T1-14, T1-15, T1-16, T1-17, T1-18, T1-19, T1-20, T1-21, T1-22, T1-23, dan T1-24** (*Vide Memori Banding PEMBANDING II halaman 4 bagian c*) yang seluruhnya merupakan **alat bukti yang tidak sah**, sebagaimana telah dijelaskan dalam Kesimpulan TERBANDING/PEMBANDING I/PENGGUGAT sebagai berikut :

▪ **Bukti T1-8 sampai dengan T1-19**

Dalam setiap alat bukti T1-8 sampai dengan T1-19, masing-masing merupakan 1 boedel kuitansi yang terdiri dari **lebih kurang 20 kuitansi tanpa materai**, dan hanya 1 kuitansi paling depan yang diberikan nazegelen sedangkan seluruh kuitansi selebihnya tidak bermaterai dan tidak dinazegelen, sehingga seluruh boedel kuitansi tersebut harus ditolak dan dikesampingkan sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 983 K/Sip/1972 tanggal 28 Agustus 1972**, yang memuat kaedah hukum sebagai berikut :

Halaman 119 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



*“Kuitansi yang diajukan oleh tergugat sebagai bukti, karena **tidak bermaterai** oleh hakim **dikesampingkan**”*

▪ Bukti T1-20 dan T1-21

Bahwa bukti T1-20 dan bukti T1-21 adalah Perjanjian antara PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I dengan Pihak lain yang **tidak ada hubungannya** dengan perkara a quo.

▪ Bukti T1-22, T1-23 dan T1-24

Bahwa bukti T1-22, T1-23 dan Bukti T1-24 merupakan **alat bukti yang tidak sah** karena seluruhnya merupakan fotocopy surat **tanpadiperlihatkan aslinya**, sehingga seluruh alat bukti tersebut patut untuk **dikesampingkan** sesuai ketentuan hukum sebagai berikut :

➤ **Yurisprudensi MARI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976**

*“Dalam mengajukan “fotocopy surat-surat” sebagai alat bukti didalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan, maka fotocopy surat tersebut oleh seorang Pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa fotocopy tersebut, merupakan **alat bukti yang tidak sah** didalam persidangan.”*

➤ **Yurisprudensi MARI No. 7112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 :**

“Fotocopy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat” ternyata fotocopy surat tersebut:

a. tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut “atau”

b. tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya.

*Dalam keadaan demikian ini, maka “fotocopy surat” tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata **tidak dapat digunakan** sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan Pengadilan.”*

Halaman 120 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena **tidak ada** satu alat bukti apapun yang sah yang dapat membuktikan PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I telah menyetorkan dana sebesar Rp. 13.155.257.000,- untuk pelaksanaan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 sebagaimana didalilkan dalam Memori Banding PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I, maka **tidak terbukti** PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I pernah melakukan penyetoran dana tersebut, sehingga sudah tepat dan benar **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** yang **tidak** mempertimbangkan dalil PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I tentang setoran dananya tersebut.

Sedangkan tentang setoran dana TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT sejumlah **Rp. 13.942.412.320,-** (*tiga belas miliar sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus dua belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah*) untuk pembelian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No.81 (Bukti **P-1**) dengan cara **melaksanakan** Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) telah **terbukti** sesuai dengan alat bukti sebagai berikut :

- **Bukti P-7** sampai dengan **Bukti P-17** ;
- Keterangan Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** ;
- **Bukti PENGAKUAN** TERBANDING I dalam dalil angka **1** Bagian **E** Dalam Pokok Perkara Jawaban TERBANDING I.
- Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 110/PID/2014/PT. MTR Halaman 30 alinea 4 yang telah **dibenarkan** oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 995 K/Pid/2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (**Bukti P-23, P-24, dan P-25**)
- Selanjutnya, dalil PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I yang menyatakan bahwa dalam suatu persekutuan perdata tidak dikenal wanprestasi merupakan dalil yang **keliru** dan **tidak berdasar** samasekali, karena dalam suatu persekutuan perdata yang dibentuk dari suatu perjanjian kerjasama dapat timbul suatu **wanprestasi** apabila salah satu pihak dalam perjanjian kerjasama tersebut **tidak**

Halaman 121 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kerjasama tersebut yang dapat dituntut sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata.

Bahwa dalam perkara a quo, perbuatan PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I yang **tidak** menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas sebagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat yang menjadi milik dari TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 merupakan perbuatan **wanprestasi**, dengan alasan-alasan dan dasar hukum yang didukung oleh bukti-bukti sebagaimana yang telah disampaikan dalam **Memori Banding dari TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT** pada bagian **(B) Dalam Pokok Perkara** angka **2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, dan 10**.

- Bahwa dalil dalam halaman 5 Memori Banding PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I yang menyatakan bahwa upaya pembebasan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat dari penguasaan ilegal masyarakat setempat tidak membuahkan hasil, merupakan dalil yang **keliru** dan **tidak berdasar** serta **tidak didukung oleh bukti** apapun dalam persidangan perkara a quo.

Bahwa berdasarkan alat bukti Keterangan Saksi **Mubrie Adrian**, Saksi **Kurniadi, S.H., M.H.**, Saksi **Syafi'i**, Saksi **Agus Heri Gomanthy**, Saksi **The Sian Yung, S.H.**, dan Saksi **DR. Ainuddin, S.H., M.H.** telah **terbukti** bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat **telah selesai dibebaskan** oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I dan TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT dari pendudukan ilegal masyarakat setempat dan seluruh tanah tersebut telah dipagar keliling dengan menggunakan wilkon.

Bahwa seluruh Keterangan Saksi tersebut juga **selaras** dan telah **dikuatkan** dengan **Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat** perkara a quo tanggal 27 Juli 2017 yang juga **membuktikan** tanah tersebut dalam keadaan kosong dan tidak ada masyarakat atau pihak lain yang menduduki atau menguasainya serta telah dipagar keliling dengan menggunakan wilkon.

Halaman 122 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BahwaPEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I juga telah **salah** dan **keliru** dalam memaknai perbuatan wanprestasi PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I sebagaimana didalilkan dalam halaman 5 Memori Banding PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa perbuatan PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I yang **tidak** menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas sebagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat yang menjadi milik dari TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 merupakan perbuatan **wanprestasi**.

Bahwa perbuatan wanprestasi tersebut timbul dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**) yang merupakan tindak lanjut dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) dalam rangka melakukan pembelian atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Desa Pemenang Barat.

Bahwa pembelian atas tanah tersebut **telah selesai dilaksanakan** oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I dan TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT dengan cara melaksanakan Akta Perjanjian Kerjasama No.81 (Bukti **P-1**) untuk menindaklanjuti dan memenuhi Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) dengan menggunakan modal dari TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT, namun PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I **tidak** melakukan penyerahan dan peralihan hak atas sebagian tanah tersebut yang menjadi milik TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT sesuai dengan pembagian yang telah disepakati dalam Bukti **P-26** dan tanda batas yang ada di lokasi tanah tersebut sebagaimana telah disampaikan dalam **Memori Banding dari TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT** pada bagian **(B) Dalam Pokok Perkara** angka 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, dan 10.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka seluruh dalil dan alasan keberatan yang disampaikan dalam **angka 1 Memori Banding dari**

Halaman 123 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT Ipatut untuk **ditolak** dan **dikesampingkan**.

Bahwa oleh karena itu, maka **amarPUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMAangka 3**sudah **tepat dan benar**, namun pertimbangannya perlu **diperbaiki** karena wanprestasi yang dilakukan oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/ TERGUGAT I terhadap TERBANDING/PEMBANDING I/PENGGUGAT dalam perkara a quo**bukan** akibat belum dilakukannya pembelian atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat, akan tetapi wanprestasi akibat **tidak dilaksanakannya penyerahan dan peralihan** bagian hak TERBANDING/PEMBANDING I/PENGGUGAT atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.35/Desa Pemenang Barat yang **telah dibeli** oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/ TERGUGAT I danTERBANDING/PEMBANDING I/PENGGUGAT melalui Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No 46 tanggal 16 April 2009 (Bukti **P-20**) dengan menggunakan modal TERBANDING/PEMBANDING I/PENGGUGAT dalam rangka melaksanakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 (Bukti **P-1**).

6. **Tanggapan terhadap Keberatan angka 2 Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I**

Bahwa Keberatan **angka 2** Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING II/TERBANDING I/TERGUGAT I merupakan keberatan yang terkait dengan **amar PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA angka 5**sebagai berikut :

"Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.425.000,00 (tiga juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) "

Bahwa TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT**menolak** seluruh alasan keberatan yang disampaikan dalam **angka 2Memori Banding dari PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I**, karena sudah seharusnya kewajiban untuk membayar biaya perkara dibebankan kepadaPEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I sebagai pihak yang kalah dalam perkara a quo, sehingga amar putusan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

7. Berdasarkan seluruh alasan dan dasar hukum yang didukung oleh bukti-bukti tersebut di atas, maka sudah sepatutnya seluruh dalil dan alasan

Halaman 124 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



keberatan yang disampaikan dalam **Memori Banding dari PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT** untuk **ditolak** dan **dikesampingkan**.

Selanjutnya, TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat banding berkenan untuk membatalkan **PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA** dan dengan mengadili sendiri berkenan untuk mengabulkan seluruh Gugatan yang diajukan oleh TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT, baik dalam Provisi maupun Dalam Pokok Perkara, dengan dasar dan alasan sebagaimana yang telah disampaikan dalam **Memori Banding dari TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT**.

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan serta dasar hukum yang telah disampaikan diatas, TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara banding a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menolak Permohonan Banding dari **PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I** ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108/Pdt.G/2017/PN Mtr tanggal 20 November 2017.

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

1. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama Turut Tergugat I ;
2. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk **tidak melakukan** proses maupun pencatatan pendaftaran peralihan hak, balik nama, ataupun pembebanan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 35/ Desa Pemenang Barat, sampai

Halaman 125 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram adalah sah dan mengikat TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT dan PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I ;
3. Menyatakan PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram;
4. Menyatakan pembelian atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²**(delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dari Turut Tergugat I yang dilakukan oleh PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I atas nama TERGUGAT II dengan menggunakan Modal bersama TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT dan PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 16 April 2009 Nomor 46 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Sutama, SH, Notaris di Mataram Jo. Akta Nomor 16 Tanggal 25 Januari 2013 dan Akta Nomor 18 Tanggal 25 Januari 2013 yang kedua aktanya dibuat dihadapan Notaris Mochammad Aziz, S.H, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat, adalah sah dan sebagai tindak lanjut serta pelaksanaan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram;
5. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²**(delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan

Halaman 126 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang masih tercatat atas nama Turut Tergugat I, adalah milik bersama TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT dan PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I dengan komposisi kepemilikan masing-masing 50 % (lima puluh persen) ;

6. Menyatakan setengah bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²**(delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) adalah hak dan milik TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT, yaitu seluruh bagian tanah yang berada di dalam batas Selatan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sampai dengan tanda batas berupa tulisan BTS/tanda panah mengarah ke bawah yang terdapat pada tembok sebelah barat yang pernah dibuat bersama oleh TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT dan PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I ;
7. Menghukum PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas setengah bagian (50 %) tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat kepada TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Petitum angka 6 di atas.
8. Memerintahkan PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau Turut Tergugat I atau siapa saja yang menguasai atau menyimpan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat untuk menyerahkannya kepada TERBANDING/ PEMBANDING I/PENGUGAT ;
9. Menyatakan memberi ijin/Kuasa kepada TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT untuk bertindak atas nama Turut Tergugat I selaku Penjual, dan bertindak untuk dan atas nama TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT sendiri selaku Pembeli menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Lombok Utara guna menandatangani Akta Jual Beli atas setengah bagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²**(delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dan mendaftarkan peralihan hak atas setengah bagian tanah tersebut ke atas nama TERBANDING/

Halaman 127 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



PEMBANDING I/ PENGGUGAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara ;

10. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum seluruh tindakan atau perbuatan hukum dengan maksud untuk melakukan penjualan, peralihan hak, dan/atau pembebanan hak atas sebagian atau seluruh tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang dilakukan oleh PEMBANDING II/ TERBANDING I/TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II tanpa persetujuan tertulis dari TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT, sebelum dilakukannya penyerahan dan peralihan hak atas setengah bagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang menjadi bagian TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT kepada TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT;
11. Menghukum PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada TERBANDING/ PEMBANDING I/ PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara a quo sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari terhitung sejak perkara a quoberkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M² (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang tercatat atas nama Turut Tergugat I ;
13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Turut Tergugat I danTurut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo ;
15. Menghukum PEMBANDING II/ TERBANDING I/ TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara a quo.

ATAU, apabila Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkaraa quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 128 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding II/ Terbanding semula Tergugat I tertanggal 1 Pebruari 2018 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Pebruari 2018, **Kontra memori** banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, melalui bantuan delegasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 7 Pebruari 2018 Nomor W25-U1/495/HK.02/2/2018, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat II melalui bantuan delegasi kepada Pengadilan Negeri Tangerang oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 7 Pebruari 2018 Nomor W25-U1/495/HK.02/2/2018, serta kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 12 Pebruari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, kontra memori banding tersebut pada pokoknya menolak untuk seluruhnya permohonan banding PEMBANDING/PENGGUGAT;

Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat II tertanggal 1 Pebruari 2018 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Pebruari 2018, **Kontra memori** banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Hukum Pembanding II/Terbanding semula Tergugat I, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I melalui bantuan delegasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 7 Pebruari 2018 Nomor W25-U1/497/HK.02/2/2018, serta kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 12 Pebruari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, kontra memori banding tersebut pada pokoknya :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II/dahulu Tergugat II ;
2. Menolak Memori banding yang diajukan oleh Pembanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya ;

Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I tertanggal 1 Pebruari 2018 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Pebruari 2018, **Kontra**

Halaman 129 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



memori banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Hukum Pembanding II/Terbanding semula Tergugat I, melalui bantuan delegasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 7 Pebruari 2018 Nomor W25-U1/498/HK.02/2/2018, dan ke Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 7 Pebruari 2018 Nomor W25-U1/499/HK.02/2/2018 kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat II, serta kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 12 Pebruari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, kontra memori banding tersebut pada pokoknya :

1. Menerima Kontra Memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I ;
2. Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul pada tingkat banding ini ;

Membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 108/Pdt.G /2017/PN.Mtr. tanggal 5 Januari 2018 kepada Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 12 Januari 2018 kepada Kuasa Hukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I , tanggal 8 Januari 2018 Nomor 108/Pdt.G /2017/PN.Mtr. kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 8 Januari 2018 Nomor 108/Pdt.G /2017/PN.Mtr. oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, dan tanggal 28 Desember 2017 Nomor 108/Pdt.G /2017/PN.Mtr. kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram, untuk membaca berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, dalam tenggang waktu 14 hari, di mulai sejak panggilan / pemberitahuan untuk membaca berkas perkara tersebut, dimana berdasarkan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Januari 2018 Nomor 108/PDT.G/2017/PN.Mtr, dimana Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat telah datang pada hari Kamis tanggal 18 Januari 2018 untuk mempergunakan

Halaman 130 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



haknya mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram , sedangkan Kuasa Hukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I, Kuasa Hukum Para Turut Terbanding semula Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak datang untuk mempergunakan haknya mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram sesuai dengan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 19 Januari 2018 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, tanggal 20 Nopember 2017, dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding semula Penggugat tertanggal 18 Januari 2018, dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I tertanggal 14 Desember 2017 dan Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I /Terbanding semula Penggugat tertanggal 18 Januari 2018, serta Kontra Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I tertanggal 1 Pebruari 2018, Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat II tertanggal 1 Pebruari 2018, Kontra Memori banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I tertanggal 1 Pebruari 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa amar selengkapnya putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr tanggal 20 Nopember 2017 adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Halaman 131 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.425.000,00 (tiga juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah mencermati pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat pertama khususnya pertimbangan perihal Provisi dan Eksepsi, berpendapat bahwa pertimbangan tersebut telah tepat dan benar, sehingga harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa akan tetapi pertimbangan perihal Pokok Perkara, Pengadilan Tinggi berpendapat pertimbangan Majelis Tingkat Pertama harus diperbaiki dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah Wanprestasi terkait pelaksanaan Akta Perjanjian Nomor 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dan ditanda tangani Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H. ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Akta Perjanjian Nomor 81 dinyatakan sah dan mengikat Para Pihak, sehingga Petitum angka 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan, demikian pula petitum angka 3 ;

Menimbang, bahwa amar putusan yang hanya bersifat Declaratoir sebagaimana dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim Banding berpendapat

Halaman 132 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa akibat dari adanya Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tidak tepat dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya menuntut pemenuhan perjanjian sebagaimana terurai dalam Akta Perjanjian Nomor 81 tanggal 23 Desember 2010 (bukti P-1 = T1-1) yakni pembagian separuh tanah seluas 85.235 M2 dimana Penggugat telah menyetor modal Rp.13.942.412.320, akan tetapi Penggugat hingga gugatan ini diajukan belum mendapatkan haknya yakni separuh dari tanah seluas 85.235 M2 diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Sulit untuk menarik benang merah yang bisa mengaitkan Akta Perjanjian kerjasama Nomor 81 tanggal 23 Desember 2010 dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 16 April 2009 beserta Akta Perubahan Pengikatan Jual Beli Nomor 16 dan Surat Perjanjian Nomor 18 tanggal 25 Januari 2013 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding berpendapat lahirnya Akta Nomor 81 tanggal 23 Desember 2010 (P-1 = T1-1) tidak dapat dilepaskan dengan Surat Kuasa Khusus (P-19) yang diberikan Turut Tergugat I kepada Tergugat I yang pada pokoknya berisi bahwa Tergugat I berhak melakukan pembelian dan sekaligus dapat bertindak selaku penjual atas tanah SHGB Nomor 35 Desa Pemenang Barat ;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus (P-19) juga tak dapat dilepaskan dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 46 16 April 2009 (P-20) dimana Tergugat I sebagai Kuasa dari Tergugat II telah mengikatkan diri sebagai Pembeli dengan Tutut Tergugat I sebagai Penjual ;

Menimbang, bahwa bukti surat T-19 dan T-20 juga telah bersesuaian dengan keterangan saksi 5 yang diajukan oleh Penggugat yakni saksi THE SIAN YUNG yang menerangkan dibawah sumpah bahwa alas an Penggugat mau bekerjasama dengan Tergugat I untuk membeli tanah PT.WAH (Turut Tergugat I) karena Tergugat I telah memegang Surat Kuasa dan Akta Perjanjian Jual Beli ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pula dalam putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 110/Pid/2014/PT.MTR atas nama Adi Nugroho (Tergugat I) yang mana putusan tersebut dikuatkan Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 995 K /Pid/2015 yang mana dalam pertimbangannya

Halaman 133 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



menyatakan bahwa perbuatan Terdakwa Adi Nugroho (Tergugat I) yang tidak menyerahkan sebagian tanah sisa SHGB Nomor 35 Desa Pemenang Barat kepada saksi PRAJADI AGUS WINAKTU (Penggugat) adalah perbuatan ingkar janji terhadap kesepakatan yang telah dibuat antara Terdakwa/Pembanding dengan saksi PRAJADI AGUS WINAKTU, sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H. ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, telah jelas bahwa Tergugat I telah ingkar janji tidak menyerahkan sebagian tanah yang telah dibeli dari Turut Tergugat I (PT.WAH) ;

Menimbang, bahwa tidak bisa dipungkiri bahwa Tergugat I (Adi Nugroho) adalah Komisaris Utama PT.Sumber Sejahtera Lestari Lombok (P-29) dan menurut keterangan saksi SAFI'I yang mengatakan bahwa pemilik PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok adalah Tergugat I ;

Menimbang, bahwa demikian pula dalam pertimbangannya Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 110/Pid/2014/PT.MTR atas nama Terdakwa Adi Nugroho yang menyatakan bahwa SHGB sisa Nomor 35 yang semula milik PT.WAH telah dijual oleh PT.WAH kepada Terdakwa sebagai Pembeli dengan harga Rp.11.034.847.000, dengan demikian PT.WAH tidak lagi sebagai pemilik SHGB Nomor 35 sisa (bukti P24 halaman 28) ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi 1 MUBRIE ANDRIAN dan saksi 2 SAFI'I yang menerangkan dibawah sumpah yang pada pokoknya saksi mengetahui setelah RELOKASI tanah SHGB Nomor 35 sisa telah disepakati dibagi 2 bagian yakni sebelah Selatan adalah bagian Penggugat dan Sebelah Utara bagian Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Banding berpendapat Tergugat I dan Tergugat II, tidak melaksanakan kesepakatan yang telah diambil untuk membagi 2 (dua) bagian, yakni separuh sebelah Selatan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dan sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan setengah bagian tanah sengketa yakni SHGB Nomor 35 sisa kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Halaman 134 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Menimbang, bahwa petitum Nomor 2 dan Nomor 3, sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum Nomor 2 dan Nomor 3, Majelis Hakim banding sependapat dan dengan demikian menguatkan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabulkan petitum Nomor 2 dan Nomor 3 dimaksud ;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum Nomor 4 akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H. ; Notaris di Mataram antara Penggugat dan Tergugat I bermula dari Akta Pengikatan jual untuk jual beli tanggal 16 April 2009 Nomor 46 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Utama, S.H. Notaris di Mataram kedua Akta mana memberi Kuasa kepada Tergugat I untuk bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli sebidang tanah SHGB atas nama PT.WAH, sehingga Penggugat tertarik untuk kerjasama membeli tanah dimaksud ;

Menimbang, bahwa kemudian Akta Pengikatan jual beli Nomor 16 bukti P-21 yang merupakan perubahan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 16 April 2009, yang mana Tergugat I dengan Turut Tergugat I, mengikatkan diri untuk jual beli tanah sebagaimana SHGB Nomor 35 sisa seluas 85.235 M2 dan menyepakati atas sisa tanah seluas 53.800 M2 dihibahkan kepada masyarakat melalui Bupati Lombok Utara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian tanah sebagaimana terurai dalam SHGB Nomor 35 sisa yang menjadi obyek jual beli antara Tergugat I sebagai Kuasa Tergugat II dengan Turut Tergugat I setelah dikurangi atau dilepaskan untuk Relokasi Masyarakat, PLN, Pos Polisi dan jalan menjadi 81.686 M2 yang mana pembelian tanah tersebut berasal dari modal bersama antara Penggugat dan Tergugat I sebagai pelaksanaan dari pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 (bukti P-1 = T I-1) ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas petitum Nomor 4 haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa demikian pula petitum Nomor 5 dan Nomor 6 sebagaimana dipertimbangkan diatas, oleh karena modal untuk pembelian tanah sebagaimana terurai dalam SHGB sisa seluas 81.686 M2 berasal dari

Halaman 135 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Penggugat dan Tergugat I masing-masing 50 % , maka sudah memenuhi rasa keadilan bahwa tanah hasil pembelian tersebut dinyatakan milik bersama Penggugat dan Tergugat I dan harus dibagi 2 (dua) bagian yakni $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian disebelah Selatan sebagaimana tanda batas berupa tulisan BTS / tanda panah mengarah ke bawah yang disepakati dan dibuat bersama Penggugat dan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka petitum Nomor 5 dan Nomor 6 harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim banding akan mempertimbangkan petitum Nomor 7 dan Nomor 8 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana ternyata dalam putusan Kasasi Nomor 995 K/Pid/2015 yang memerintahkan 1 (satu) buku Asli Sertifikat SHGB Nomor 35 “ sisa “ Desa Pemenang, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat sekarang Kabupaten Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat beserta sebidang tanah seluas 81.696 M2 sebagaimana termuat dalam SHGB Nomor 35 dikembalikan kepada PT Sumber Sejahtera Lestari Lombok oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas, tanah sebagaimana terurai dalam SHGB Nomor 35 harus dibagi dua bagian, yakni $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian sebelah Selatan untuk Penggugat, maka SHGB mana harus diserahkan kepada Penggugat guna proses pemecahan Sertifikat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim banding berpendapat bahwa putusan Pidana yang termuat dalam putusan Kasasi Nomor 995 K /Pid/2015, bukanlah untuk menentukan siapa pemilik tanah sengketa, maka petitum Nomor 7 dan Nomor 8 harus dikabulkan, termasuk bagi siapa saja yang menguasai atau menyimpan SHGB Nomor 35/Desa Pemenang barat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum nomor 9 dan Nomor 10 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa tanah sebagaimana terurai dalam SHGB Nomor 35 sisa harus dibagi 2 (dua) bagian yakni : $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian sebelah Selatan untuk Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat diberi ijin bertindak selaku penjual dan bertindak selaku pembeli menghadap PPAT Lombok Utara guna menandatangani Akta Jual Beli atas setengah bagian dari tanah SHGB Nomor 35 /Desa Pemenang Barat seluas 81.686 M2 dan mendaftarkan peralihan hak atas setengah bagian

Halaman 136 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut ke atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara ;

Menimbang, bahwa ada kekhawatiran tanah tersebut sudah beralih ke pihak lain baik atas dasar penjualan, pembebanan hak atas tanah dan sebagainya, maka peralihan hak atas tanah SHGB Nomor 35 harus dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa perihal petitum Nomor 11 yang mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa guna memaksa Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela memenuhi amar putusan ini, maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per hari terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 15 oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dipihak yang kalah, maka sudah sepantasnya dihukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Peradilan, yang mana pada tingkat banding akan dituangkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 14 guna mempermudah pelaksanaan eksekusi putusan ini, maka sudah selayaknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ; Sedangkan perihal petitum Nomor 12 dan Nomor 13 oleh karena Majelis Hakim Banding tidak meletakkan Sita Jaminan (CB) dan putusan ini tidak memenuhi syarat untuk dinyatakannya putusan Serta Merta, maka petitum Nomor 12 dan Nomor 13 harus ditolak ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, R.Bg serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Terbanding semula Penggugat dan permohonan Banding dari Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I tersebut;

Halaman 137 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 20 Nopember 2017 Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Mtr, yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram;
4. Menyatakan pembelian atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dari Turut Tergugat I yang dilakukan oleh TERGUGAT I atas nama TERGUGAT II dengan menggunakan Modal bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 16 April 2009 Nomor 46 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Utama, SH, Notaris di Mataram Jo. Akta Nomor 16 Tanggal 25 Januari 2013 dan Akta Nomor 18 Tanggal 25 Januari 2013 yang kedua aktanya dibuat dihadapan Notaris Mochammad

Halaman 138 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aziz, S.H, Notaris di Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat, adalah sah dan sebagai tindak lanjut serta pelaksanaan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji, S.H., Notaris di Mataram ;

5. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Lombok Utara), Kecamatan Tanjung (sekarang Pemenang), Desa Pemenang Barat (sekarang Gili Indah), yang masih tercatat atas nama Turut Tergugat I, adalah milik bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan komposisi kepemilikan masing-masing 50 % (lima puluh persen) ;
6. Menyatakan setengah bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) adalah hak dan milik PENGGUGAT, yaitu seluruh bagian tanah yang berada di dalam batas Selatan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat sampai dengan tanda batas berupa tulisan BTS/tanda panah mengarah ke bawah yang terdapat pada tembok sebelah barat yang pernah dibuat bersama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I ;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan dan melakukan peralihan hak atas setengah bagian (50 %) tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat kepada PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Petitum angka 6 di atas.
8. Memerintahkan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau Turut Tergugat I atau siapa saja yang menguasai atau menyimpan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat untuk menyerahkannya kepada PENGGUGAT;
9. Menyatakan memberi ijin/Kuasa kepada PENGGUGAT untuk bertindak atas nama Turut Tergugat I selaku Penjual, dan bertindak untuk dan atas nama PENGGUGAT sendiri selaku Pembeli menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Lombok Utara guna menandatangani Akta Jual Beli atas setengah bagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa

Halaman 139 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Pemenang Barat seluas **81.686 M²** (delapan puluh satu ribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dan mendaftarkan peralihan hak atas setengah bagian tanah tersebut ke atas nama PENGGUGAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara ;

10. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum seluruh tindakan atau perbuatan hukum dengan maksud untuk melakukan penjualan, peralihan hak, dan/atau pembebanan hak atas sebagian atau seluruh tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II tanpa persetujuan tertulis dari PENGGUGAT, sebelum dilakukannya penyerahan dan peralihan hak atas setengah bagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/ Desa Pemenang Barat yang menjadi bagian PENGGUGAT kepada PENGGUGAT ;
11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara a quo sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari dihitung sejak perkara a quo berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
14. Menghukum Pembanding II / Terbanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Senin tanggal 12 Maret 2018** oleh kami **Amiryat, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **Mohamad Legowo, S.H.,** dan **I Gusti Lanang Dauh, S.H.,M.H.** Masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR, tanggal 22 Januari 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 15 Maret 2018**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim

Halaman 140 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, serta **Putu Dalton, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Mataram tanpa dihadiri kedua pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

t.t.d.

Mohamad Legowo, S.H.

t.t.d.

I Gusti Lanang Dauh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

t.t.d.

Amiryat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Putu Dalton. S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi: Rp 5.000,-
2. Meterai: Rp 6.000,-
3. Pemberkasan..... Rp139.000,-

Jumlah Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk turunan resmi :

Mataram, Maret 2018

Panitera,

Yunda Hasbi, S.H., M.H.

NIP : 19601220 198303 1003

Halaman 141 dari 141 hal. Put. Perdata Nomor 10/PDT/2018/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)



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)