



PUTUSAN

Nomor 51/ PDT / 2017 / PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. IRA WIDYA UTAMA, berkantor di Jalan M.H. Thamrin Kav. 10, Jakarta, dan berkantor juga di Kantor Cabang di Jalan Palang Merah No. 30, Medan, yang dalam hal ini diwakili oleh Ir. DULANG MARTAPA, selaku Direktur Utama, berdasarkan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 24 Nopember 2014 tentang Berita Acara RUPS, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sisilia Buchari, S.H., memberikan kuasa kepada Haryanto P. Hutauruk, S.H., Advokat, berkantor/ bertempat tinggal di Jalan Cactus Raya/ Blok J No.1 Medan, bertindak untuk dan atas nama: Mail Pelawi, SE, selaku Direktur PT. IRA WIDYA UTAMA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 September 2016 dengan Register Nomor:1464/Penk.Perd/2016.PN.Mdn., sebagai penerima kuasa upaya hukum banding (Akte Banding No.148/2016, tanggal 20 Oktober 2016) dalam perkara Nomor:140/Pdt.G/2016/PN.Mdn. selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** dahulu sebagai **TERGUGAT**;

L a w a n :

1. **ALEX YANSIM BENISON**, tempat/tanggal lahir di Medan tanggal 16 Oktober 1976, laki-laki, agama Budha, WNI, alamat di Jalan Jamin Ginting, Komplek Citra Garden Blok B5 No. 31 Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : JUN CAI, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat dari Law Firm, Advocate & Legal Consultant "JF & P COUNSELLOR AT LAW" berkantor di Jalan Birgijend Katamso, Komplek Istana Prima II Blok F No. 4-6 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus ter-tanggal 17 Maret 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Maret 2016 dengan Nomor Registrasi: 432/Penk.Perd/2016.PN.Mdn, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** dahulu sebagai **PENGGUGAT**;

2. **AGUSTINA KARNAWATI, S.H.**, Notaris/PPAT, perempuan, WNI, alamat Jalan Putri Hijau Baru No. 34 Medan, yang diwakili oleh kuasanya : berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 07 Juni 2016 dengan Nomor Registrasi: 833/Penk.Perd/2016.PN.Mdn., selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** dahulu sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;
3. **LIM KOK WAN**, wiraswasta, laki-laki, WNI, Budha, alamat Jalan Iskandar Muda No. 1 dan 3 Medan, dalam hal ini dikuasakan kepada : YAN CHONDRAWINGGIH, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dari Kantor Hukum "YAN CHONDRAW INGGIH, SH & REKAN" berkantor di Jl. Let.Jend. Suprpto No. 3 S Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 20 April 2016 dengan Nomor Registrasi: 601/Penk.Perd/2016.PN. Mdn, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** dahulu sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
4. **TONY WIJAYA**, wiraswasta, laki-laki, WNI, agama Budha, beralamat di Jalan Rupas Nomor 56 Mdan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. REFMAN BASRI, S.H., MBA., dan kawan-kawan, Para Advokat dari Law Office H. REFMAN BASRI, SH, MBA- ZULEHAIRI, SH & REKAN" berkantor di Jl. Kejaksaan No. 7 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 2033/ RB/SK/IV/16 tertanggal 02 April 2016, tanggal 9 September 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 04 April 2016 dengan Nomor Registrasi: 449/Penk.Perd/2016.PN.Mdn, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** dahulu sebagai **TURUT TERGUGAT III**

Halaman 2 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Setelah membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn tanggal 6 Oktober 2016 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Maret 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 18 Maret 2016 dalam Register Nomor 140/PDT.G/2016/PN Mdn, yang telah diperbaiki pada tanggal 25 April 2016, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada membeli 5 (lima) bidang tanah dari Tergugat dengan total luas keseluruhan tanah tersebut adalah lebih kurang 38.528 M2 dengan harga pembelian sebagaimana tersebut dalam Akta "Perjanjian jual beli" No. 139 Tgl. 20 Desember 2013 yang diperbuat di hadapan Turut Tergugat I dengan perincian sebagai berikut:
2. Tanah seluas lebih kurang **9. 025 M2** yang berada di Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga sebagai Komplek Tasbi sesuai dengan **SHGB No. 1819**;
3. Tanah seluas lebih kurang **9. 155 M2** yang berada di Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga sebagai Komplek Taman Setia Budi Indah sesuai dengan **SHGB No. 1821**;
4. Tanah seluas lebih kurang **4. 925 M2** yang berada di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga sebagai Jalan Sudut sesuai dengan **SHGB No. 2711**;

Halaman 3 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



5. Tanah seluas lebih kurang **173 M2** yang berada di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga sebagai Jalan Sudut sesuai dengan **SHGB No. 2715**;
6. Tanah seluas lebih kurang **15.250 M2** yang berada di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan sesuai dengan **SHGB No. 2784**;

Kelima Bidang tanah tersebut terletak dalam 1(satu) hamparan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Cycas V;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Cycas III;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Cycas II
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Cycas IV;

7. Bahwa sebelum dilaksanakan pembelian tanah tersebut dan untuk memastikan luas objek tanah sebenarnya maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan pengukuran kembali (ulang) terhadap ke-5 (lima) bidang tanah dimaksud melalui Badan Pertanahan Nasional di Kota Medan. Hasil dari pengukuran tersebut didapat luas fakta ke-5 (lima) bidang tanah tersebut keseluruhan seluas lebih kurang 36.660 M2;
8. Bahwa meskipun terdapat perbedaan luas tanah antara luas tanah yang terdapat di sertifikat dengan luas pada pengukuran ulang tersebut, namun Penggugat dan Tergugat sepakat penentuan luas keseluruhan tanah tersebut lebih kurang seluas **36.660 M2** sesuai dengan hasil ukur yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tersebut;
9. Bahwa sebelum proses jual beli dilakukan, Penggugat terlebih dahulu mempertanyakan kepada Tergugat tentang status tanah dimaksud apakah ada permasalahan hukum. Kemudian Tergugat secara tegas dan sekaligus menjamin serta memastikan tidak ada masalah apapun atas



tanah tersebut dengan pihak lain dan tanah tersebut adalah sah milik
Tergugat;

10. Bahwa sebagai bentuk keseriusan Penggugat untuk membeli ke-5 (lima) bidang tanah tersebut maka Penggugat memberikan Uang Panjar (*Down Payment*) kepada Tergugat sebesar **Rp.15.000.000.000,-** (Lima Belas Milyar Rupiah) tertanggal 16 September 2013 yang pembayarannya dilakukan melalui Turut Tergugat II yang kemudian uang tersebut diserahkan oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat pada Tgl. 20 Desember 2013 sesuai dengan kuwitansi Tanggal 20 Desember 2013;
11. Bahwa sedangkan pelunasan pembayaran akan Penggugat lakukan secara bertahap menunggu setelah seluruh surat izin atas tanah dan peruntukan tanah tersebut selesai dipenuhi/dilaksanakan oleh Tergugat yaitu berupa Surat izin Peruntukan, Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan AMDAL yang nantinya lebih lanjut akan tertuang dalam akte "jual beli" antara Penggugat dan Tergugat;
12. Bahwa total keseluruhan uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat maupun melalui Turut Tergugat II kepada Tergugat jika dijumlahkan adalah sebesar **Rp. 15.000.000.000,-** (lima belas milyar rupiah);
13. Bahwa dalam proses perjanjian jual beli tersebut dibuat dihadapan Turut Tergugat I dengan terlebih dahulu Tergugat menyerahkan 5 (lima) sertifikat asli SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715 dan SHGB No. 2784 kepada Turut Tergugat I untuk disimpan oleh Turut Tergugat I sesuai Akta "Perjanjian jual beli" No. 139 Tgl. 20 Desember 2013 tersebut;
14. Bahwa Penggugat sangat percaya dan tidak menaruh curiga apapun kepada Tergugat akan tetap melaksanakan dan menyelesaikan proses jual



beli ini dengan baik dan benar serta tidak akan menipu / mengelabui
Penggugat sesuai kesepakatan yang telah diperjanjikan tersebut;

15. Bahwa namun pada saat proses jual beli tersebut masih berlangsung dan surat-surat izin tanah tersebut masih dalam proses pengurusan, ternyata Tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat telah memperjual - belikan kembali tanah objek perkara dengan pihak lain. Hal ini Penggugat ketahui setelah Penggugat menerima surat panggilan dari penyidik Kepolisian pada Polda Sumatera Utara untuk dimintai keterangan sebagai saksi atas laporan/ pengaduan pidana yang diajukan oleh Turut Tergugat III mengenai dugaan tindak pidana terkait penjualan lima bidang tanah yang telah terlebih dahulu Penggugat beli dari Tergugat;
16. Bahwa dari hasil pemeriksaan di Kepolisian Polda Sumatera Utara tersebut ternyata ada pihak lain (ic. Turut Tergugat III) yang juga telah membeli lima bidang tanah yang sama dengan Penggugat tersebut dari Tergugat dimana Penggugat telah menghadiri panggilan dari Pihak Kepolisian;
17. Bahwa padahal Tergugat telah menjamin dan meyakinkan Penggugat tentang ke-5 (lima) bidang tanah tersebut tidak ada dalam sengketa dengan pihak manapun. Hal ini jelas bertentangan dengan fakta yang sebenarnya dimana saat ini ada pihak lain (ic.Turut Tergugat III) yang juga pembeli ke-5 (lima) bidang tanah tersebut;
18. Bahwa oleh karena Tergugat telah tidak transparan kepada Penggugat dan juga terhadap ke-5 (lima) bidang tanah tersebut ternyata banyak sekali permasalahan hukum termasuk menipu/mengelabui Penggugat serta sampai saat ini Penggugat belum menguasai tanah objek perkara, untuk itu Penggugat tidak bersedia lagi meneruskan proses jual beli terhadap ke-5 (lima) bidang tanah tersebut;



19. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang telah merugikan Penggugat dengan cara menipu / mengelabui Penggugat yakni menjual ke-5 (lima) bidang tanah yang penuh dengan masalah dan tidak transparan, sehingga jelas perbuatan Tergugat merupakan **perbuatan melawan hukum**;

20. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait jual beli tanah objek perkara maka sangat beralasan hukum Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap ke-5 (lima) bidang tanah yang dituangkan dalam Akta "Perjanjian Jual Beli" No. 139 Tgl. 20 Desember 2013 yang diperbuat dihadapan NOTARIS/PPAT AGUSTINA KARNAWATI, S.H (ic. Turut Tergugat I) adalah **Dapat di batalkan atau Batal Demi Hukum** ;

21. Bahwa selain itu akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, Penggugat juga mengalami kerugian sebesar **Rp. 19.773.252.822,57** (Sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua rupiah lima puluh tujuh sen), selama 4 tahun dihitung sejak Tgl. 17 September 2013 sampai dengan Tgl. 31 Maret 2016 dengan perincian:

Total uang yang telah diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ditambah bunga uang 1% perbulan yang dihitung sejak Tgl. 20 Desember 2013 sampai dengan Tgl. 31 Maret 2016 sebesar Rp. 4.773.252.822,57 (empat milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua rupiah lima puluh tujuh sen), sehingga total keseruruhan kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,- + Rp. 4.773.252.822,57 = **Rp. 19.773.252.822,57** (Sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua rupiah lima puluh tujuh sen);

Halaman 7 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



22. Bahwa selain kerugian materil tersebut Penggugat juga mengalami kerugian immateril untuk memperjuangkan hak Penggugat sehingga sangat wajar menurut hukum Tergugat II dihukum untuk mengganti kerugian immateril/moril sebesar **Rp. 5.000.000.000,-** (lima milyar rupiah) secara tunai dan kontan kepada Penggugat;
23. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan demikian sangat beralasan hukum agar Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian Materil dan immaterial tersebut diatas kepada Penggugat dengan tunai dan seketika;
24. Bahwa untuk menghindari agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi terhadap uang Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat tersebut dan sekaligus menghindari agar terhadap ke-5 (lima) bidang tanah tersebut tidak dialihkan lebih lanjut kepada pihak lain sehingga gugatan Penggugat menjadi hampa nantinya, maka sangat wajar menurut hukum agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap asset-asset milik Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, terutama terhadap lima bidang tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam sertifikat SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715 dan SHGB No. 2784 tersebut;
25. Bahwa Penggugat sangat mengkhawatirkan Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajiban dalam perkara ini dengan baik dan tepat waktu, maka beralasan hukum Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan (moratoir) sebesar **3%** setiap bulan dari jumlah kerugian materil secara tunai dan seketika kepada Penggugat terhitung sejak gugatan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Tergugat melaksanaka putusan a quo;



26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan dengan bukti yang kuat dan autentik, maka sangat beralasan hukum kiranya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada banding, verzet ataupun kasasi;

Dalam Provisionil

Bahwa untuk menghindari agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi terhadap uang Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat tersebut dan sekaligus menghindari agar terhadap ke-5 (lima) bidang tanah tersebut tidak dialihkan lebih lanjut kepada pihak lain sehingga gugatan Penggugat menjadi hampa nantinya, maka sangat wajar menurut hukum agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap asset-asset milik Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, terutama terhadap lima bidang tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam sertifikat SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715 dan SHGB No. 2784 tersebut, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenan kiranya membuat putusan provisionil yang amarnya sebagai berikut:

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam sertifikat SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715 dan SHGB No. 2784'

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenan kiranya untuk menyidangkan perkara ini serta memanggil pihak - pihak yang ada hubungannya dengan perkara ini untuk hadir dipersidangan yang telah ditetapkan untuk itu seraya mengambil suatu keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 9 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Dalam Provisionil:

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam sertifikat SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715 dan SHGB No. 2784.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang menjual ke-5 (lima) bidang tanah tersebut secara tidak transparan dan penuh dengan masalah (penipuan / mengelabui Penggugat) serta menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap ke-5 (lima) bidang tanah sesuai Akta "Perjanjian Jual Beli" No. 139 Tgl. 20 Desember 2013 yang diperbuat dihadapan NOTARIS/PPAT AGUSTINA KARNAWATI, S.H adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian materil maupun immateril secara tunai dan kontan dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil sebesar Rp. 19.773.252.822,57 (Sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua rupiah lima puluh tujuh sen);



- b. Kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan (*moratoir*) sebesar 3% per bulan dari jumlah kerugian materil secara tunai dan seketika kepada Penggugat terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Tergugat melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada *verzet*, *banding* dan *kasasi*;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya

(Ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT :

DALAM EKSEPSI.

Tergugat keberatan atas gugatan Penggugat dengan alasan dan keterangan sebagai berikut:

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIGE OF ONGEGROND).

- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara a quo



- adalah bersumber dari pelaksanaan Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (ic. Agustina Karnawati, SH) yang didalamnya terdapat konsensus para pihak yang tertuang dalam ketentuan Pasal 2 alinea 13 huruf (b) menegaskan : *“Pihak kedua selaku pembeli baik saat ini maupun dikemudian hari berjanji dan mengikatkan diri tidak akan menuntut pihak pertama baik secara perdata maupun pidana dalam hal atas adanya gugatan perdata dan tuntutan pidana pihak lain yang berkaitan dengan objek tanah sehingga dapat menghalangi kegiatan pekerjaan pembangunan oleh pihak kedua selaku pembeli diatas objek tanah”*;
- Bahwa konsensus para pihak dalam ketentuan Pasal 2 alinea 13 huruf (b) Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 tersebut adalah suatu konsensus yang mengikat bagi Penggugat untuk tidak menuntut Tergugat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian, dan hal ini sesuai dengan asas hukum Pacta Sunt Servanda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPperdata, “dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”;
- Bahwa nyata dalam perkara a quo gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, yaitu peristiwa sebagai dasar tuntutan tidak membenarkan tuntutan, oleh karena itu menurut Prof. Dr. Sudikno Martokusumo, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1993, Hal 84, dikatakan : “Jika gugatan tidak bersandarkan hukum, yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan tidak membenarkan tuntutan, maka gugatan akan dinyatakan tidak diterima (niet ontvankelijke verklaard)”, maka adalah patut dan wajar apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat adalah



gugatan yang tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

1. GUGATAN PENGGUGAT SANGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL).

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas hal tersebut dikarenakan:

a. Penggugat mendalilkan dalam gugatannya halaman 5 angka (11) bahwa Tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat telah memperjualbelikan kembali tanah objek perkara dengan pihak lain, tetapi Penggugat dalam dalil gugatannya tidak ada menjelaskan otentisitas tentang jual beli antara Tergugat dengan pihak lain atas ke-5 (lima) bidang tanah tersebut baik tentang perjanjian dihadapan pejabat umum Notaris maupun penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Pejabat pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

b. Dalam dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (11), Penggugat mendalilkan ada menerima surat panggilan dari Penyidik Kepolisian pada Polda Sumatera Utara untuk dimintai keterangan sebagai saksi atas laporan/pengaduan pidana yang diadukan oleh Turut Tergugat III



mengenai dugaan tindak pidana terkait penjualan 5 (lima) bidang tanah, tetapi Penggugat tidak ada menjelaskan:

Sebagai saksi apa Penggugat di panggil dan dimintai keterangan oleh penyidik Polda Sumatera Utara?;

Terkait penjualan 5 (lima) bidang tanah yang bersumber dari perjanjian yang mana dan antara para pihak yang mana serta bagaimana otentisitas perjanjian jual belinya?;

- Bagaimana hasil penyidikan secara materil dan formil yang dilakukan oleh Penyidik Polda Sumatera Utara terhadap Penggugat sebagai saksi?;
- Berdasarkan uraian diatas dan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*", oleh karena itu nyata gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga patut bagi Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas dan keras menolak seluruh keterangan, pernyataan, argumen dan dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil dalil dalam pokok perkara;



3. Bahwa benar Penggugat sesuai dengan dalil gugatan halaman 3 angka (1), (2) dan halaman 4 angka (3) telah membeli 5 (lima) bidang tanah dari Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
TENTANG TERGUGAT TANPA SEPENGETAHUAN DAN TANPA SEIZIN PENGGUGAT TELAH MEMPERJUAL BELIKAN KEMBALI TANAH OBJEK PERKARA DENGAN PIHAK LAIN.
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (11) yang mendalilkan bahwa Tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin penggugat telah memperjual belikan kembali tanah objek perkara dengan pihak lain;
5. Bahwa tidak benar Tergugat memperjualbelikan kembali ke 5 (lima) bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat III atau pihak lain dengan cara otentisitas baik dalam Akte Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat umum Notaris maupun penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang setelah tanggal transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat;
6. Bahwa yang benar adalah sebelum tanggal diadakannya transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas penjualan 5 (lima) bidang tanah tersebut, dimana antara Tergugat dengan Turut Tergugat III pada tanggal 25 Oktober 2013 ada mengadakan kesepakatan dibawah tangan tentang harga jual beli atas objek tanah Rp. 2. 650.000/M2 dengan pembayaran uang panjar sebesar Rp. 15.000.000.000. terbilang lima belas miliar rupiah, namun ternyata Turut Tergugat III dalam kenyataannya tidak memberikan uang panjar kepada Tergugat sesuai kesepakatan melainkan hanya meberikan uang panjar sebesar Rp. 1.000.000.000.- .terbilang satu miliar rupiah, sehingga Tergugat keberatan dan pada akhirnya Tergugat dengan surat resmi sebanyak 3 (tiga) kali yakni surat No. 055/Dirut/IWU/MDN/1213



tanggal 04 Desember 2013 dan surat No. 056/Dirut/IWU/MDN/1213 tanggal 10 Desember 2013 serta surat No. 057/Dirut/IWU/MDN/1213 tanggal 13 Desember 2013, menyampaikan pemberitahuan kepada Turut Tergugat III tentang pembatalan kesepakatan dibawah tangan tanggal 25 Oktober 2013 dengan mengembalikan uang panjar kepada Turut Tergugat III sebesar Rp. 1.000.000.000.- terbilang satu miliar rupiah dengan transaksi pengembalian uang melalui Rekening Bank atas nama Turut Tergugat III;

- Bahwa kemudian etiked baik Tergugat melakukan pengembalian uang panjar kepada Turut Tergugat III sebesar Rp. 1.000.000.000 *terbilang satu miliar rupiah* dengan transaksi melalui Rekening Bank atas nama Turut Tergugat III, ternyata **DITOLAK** oleh Turut Tergugat III dan disamping itu juga Turut Tergugat III menutup Rekening Bank tersebut;

7. Bahwa adanya penolakan dari Turut Tergugat III atas transaksi pengembalian uang melalui Rekening Bank oleh Tergugat, selanjutnya Tergugat memberitahukan kepada Penggugat tentang sikap dan perbuatan Turut Tergugat III tersebut pada saat sebelum ditandatangani Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 dibuat dihadapan Turut Tergugat;

8. Bahwa setelah itu, kemudian antara Tergugat dan Penggugat sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli dengan membuat suatu konsensus, dimana Penggugat selaku Pihak kedua /pembeli baik saat ini maupun dikemudian hari berjanji dan mengikatkan diri tidak akan menuntut Tergugat selaku pihak pertama baik secara perdata maupun pidana dalam hal atas adanya gugatan perdata dan tuntutan pidana pihak lain yang berkaitan dengan objek tanah, dan hal ini oleh Tergugat dan Penggugat dituangkan dalam Pasal 2 alinea 13 huruf (b) Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (ic. Agustina Karnawati, SH);



9. Bahwa sampai saat ini yang benar adalah Tergugat hanya menjual ke 5 (lima) bidang tanah tersebut kepada Penggugat dengan Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan sebagai etiked baik Tergugat ada menyerahkan asli ke-5 (lima) buku Sertifikat Hak atas tanah tersebut kepada Turut Tergugat I selaku pejabat umum Notaris untuk kepentingan Penggugat selaku pembeli, dan hal ini merupakan suatu fakta dan dapat dijadikan bukti bahwa Tergugat hanya menjual kepada Penggugat (tidak diperjualbelikan kepada Turut Tergugat III atau pihak lain);

TENTANG PENGGUGAT MENERIMA SURAT PANGGILAN DARI
PENYIDIK KEPOLISIAN PADA POLDA SUMATERA UTARA UNTUK
DIMINTAI KETERANGAN SEBAGAI SAKSI ATAS LAPORAN/PENGADUAN
PIDANA YANG DIADUKAN OLEH TURUT TERGUGAT III TERKAIT
PENJUALAN 5 (LIMA) BIDANG TANAH.

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (11) yang mendalilkan bahwa Penggugat menerima surat panggilan dari penyidik Kepolisian pada Polda Sumatera Utara untuk dimintai keterangan sebagai saksi atas laporan/pengaduan pidana yang diadukan oleh Turut Tergugat III terkait penjualan 5 (lima) bidang tanah;

11. Bahwa penyidikan oleh penyidik Kepolisian Daerah Sumatera Utara terhadap Penggugat adalah sebagai saksi dalam perkara dugaan tindak pidana Pasal 378 KUHP (Penipuan) dan Pasal 372 KUHP (Penggelapan) atas laporan/pengaduan pidana yang diadukan oleh Turut Tergugat III terkait penjualan 5 (lima) bidang tanah yang dibatalkan oleh Tergugat yang bersumber dari kesepakatan dibawah tangan antara Tergugat dengan Turut Tergugat III pada tanggal 25 Oktober 2013 yakni sebelum Tergugat dan Penggugat menandatangani Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;



12. Bahwa yang dilaporkan oleh Turut Tergugat III pada Penyidik Kepolisian Daerah Sumatera Utara adalah dugaan perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang panjar kepada Turut Tergugat III terkait pembatalan kesepakatan dibawah tangan antara Tergugat dengan Turut Tergugat III pada tanggal 25 Oktober 2013 melalui surat resmi sebanyak 3 (tiga) kali yakni surat No. 055/Dirut/IWU/MDN/1213 tanggal 04 Desember 2013 dan surat No. 056/Dirut/IWU/MDN/1213 tanggal 10 Desember 2013 serta surat No. 057/Dirut/IWU/MDN/1213 tanggal 13 Desember 2013, sebesar Rp. 1.000.000.000.- terbilang satu miliar rupiah;

TENTANG HASIL PEMERIKSAAN DI KEPOLISIAN POLDA SUMATERA UTARA TERNYATA ADA PIHAK LAIN (IC. TURUT TERGUGAT III) YANG JUGA TELAH MEMBELI 5 (LIMA) BIDANG TANAH TERSEBUT.

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (12) yang mendalilkan tentang hasil pemeriksaan di Kepolisian Polda Sumatera Utara ternyata ada pihak lain (ic. Turut Tergugat III) yang juga telah membeli 5 (lima) bidang tanah tersebut;

14. Bahwa tidak benar setelah transaksi jual beli ke 5 bidang tanah antara Tergugat dengan Penggugat kemudian ada pihak lain (ic. Turut Tergugat III) yang juga telah membeli 5 (lima) bidang tanah tersebut dari Tergugat secara otentisitas dengan Akte Perjanjian Jual Beli di hadapan pejabat umum Notaris atau dengan Akte Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang;

15. Bahwa yang benar dari hasil pemeriksaan di Kepolisian Polda Sumatera Utara adalah Penggugat dipanggil sebagai saksi dalam penyidikan dugaan perkara tindak pidana Penipuan dan Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan atau 372 KUHP terkait pembayaran uang dari Turut Tergugat III kepada Tergugat pada tanggal 06 Nopember 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000 terbilang satu miliar rupiah;



16. Bahwa dari hasil pemeriksaan di Kepolisian Polda Sumatera Utara juga tidak ada ditemukan perbuatan Tergugat memperjualbelikan kembali ke 5 (lima) bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat III secara otentisitas baik dalam Akte Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat umum Notaris maupun penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang setelah tanggal transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat;

17. Bahwa Tergugat juga telah memberikan keterangan dihadapan penyidik Polda Sumatera Utara mengenai Tergugat dengan Turut Tergugat III ada kesepakatan dibawah tangan tanggal 25 Oktober 2013 dan kesepakatan tersebut telah dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Medan dalam putusan Perkara Perdata Reg. No. 702/Pdt-G/2015/PN-Mdn dengan salah satu amar putusan "Menyatakan secara hukum Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 dinyatakan isinya telah berakhir";

TENTANG KE 5 (LIMA) BIDANG TANAH TERSEBUT BERTENTANGAN

FAKTANYA ADA PIHAK LAIN (TURUT TERGUGAT III) YANG JUGA MEMBELI.

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (13) yang mendalilkan tentang ke 5 (lima) bidang tanah bertentangan faktanya ada pihak lain (Turut Tergugat III) yang juga membeli;

19. Bahwa tidak benar terhadap ke 5 (lima) bidang tanah tersebut bertentangan faktanya ada pihak lain (Turut Tergugat III) yang juga membeli secara otentisitas dengan Akte Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat umum Notaris dan atau Akte Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang;



20. Bahwa pada saat sebelum Tergugat dan Penggugat menandatangani Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013, dimana Turut Tergugat I (ic. Agustina Karnawati, SH) selaku pejabat umum Notaris ada memberikan keterangan dan penjelasan tentang ke 5 (lima) bidang tanah tersebut tidak ada permasalahan hukum terkait sengketa kepemilikan dengan pihak lain dan juga tidak ada pencatatan dalam buku tanah (pemblokiran sertifikat) oleh Kantor Pertanahan Kota Medan atas dasar ketentuan dalam Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang berbunyi : *"Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan gugatan yang bersangkutan";*

21. Bahwa adanya keterangan dan penjelasan dari Turut Tergugat I mengenai tidak adanya permasalahan hukum terkait sengketa kepemilikan dengan pihak lain dan juga tidak ada pencatatan dalam buku tanah (pemblokiran sertifikat) oleh instansi yang berwenang pada saat Tergugat dan Penggugat menandatangani Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 dihadapan Turut Tergugat I, maka terhadap ke 5 (lima) bidang tanah tersebut nyata tidak ada bertentangan faktanya ada pihak lain (Turut Tergugat III) yang juga membeli;

22. Bahwa yang benar adalah Penggugat sebagai pembeli yang sebenarnya atas 5 (lima) bidang tanah tersebut dari Tergugat berdasarkan Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 dihadapan Turut Tergugat I;

TENTANG TERGUGAT TIDAK TRANSPARAN KEPADA PENGGUGAT ATAS 5 (LIMA) BIDANG TANAH TERSEBUT BANYAK PERMASALAHAN HUKUM.



23. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (14) yang mendalilkan tentang Tergugat tidak transparan kepada Penggugat atas 5 (lima) bidang tanah tersebut banyak permasalahan hukum;

24. Bahwa yang benar Tergugat tetap etikad baik dan transparan kepada Penggugat melalui pemberian keterangan-keterangan dan penjelasan dalam surat resmi yang substansinya menyatakan ke 5 (lima) bidang tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa kepemilikan dengan pihak lain dan tidak ada pihak lain yang turut membeli setelah Tergugat dan Penggugat menandatangani Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

25. Bahwa sejak antara Tergugat dengan Penggugat menandatangani Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dimana terhadap ke 5 (lima) bidang tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli dikuasai oleh Penggugat dengan mendirikan pagar seng disekelilingnya;

TENTANG PERBUATAN TERGUGAT YANG TELAH MERUGIKAN
PENGGUGAT DENGAN CARA MENIPU/MENGELABUI PENGGUGAT
MENJUAL KE 5 (LIMA) BIDANG TANAH YANG PENUH DENGAN
MASALAH.

26. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (15) yang mendalilkan tentang perbuatan Tergugat yang telah merugikan Penggugat dengan cara menipu/mengelabui Penggugat menjual ke 5 (lima) bidang tanah yang penuh dengan masalah;

27. Bahwa Tergugat tidak benar ada melakukan suatu perbuatan terhadap Penggugat dengan cara menipu/mengelabui Penggugat menjual ke 5 (lima) bidang tanah yang penuh dengan masalah;



28. Bahwa Tergugat sebelum menandatangani Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, ada memberikan keterangan dan penjelasan kepada Penggugat sehingga Tergugat dan Penggugat secara bersama-sama mengetahui tentang adanya penyerahan uang dari Turut Tergugat III kepada Tergugat pada tanggal 06 Nopember 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000 *terbilang satu miliar rupiah*;

29. Bahwa Tergugat juga ada memberikan keterangan dan penjelasan kepada Penggugat disaat sebelum penandatanganan Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tentang adanya sikap dan perbuatan Turut Tergugat III yang menolak pengembalian uang dari Tergugat melalui transaksi Rekening Bank sebesar Rp. 1.000.000.000.- satu miliar rupiah;

TENTANG PERBUATAN TERGUGAT MERUPAKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM.

30.. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka (15) yang mendalilkan tentang perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

31. Bahwa jika merujuk kepada Ketentuan pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan :*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*, dan berdasarkan arrest Hoge Raad tahun 1919 tentang Perbuatan Melawan Hukum lahir karena beberapa hal yakni:

- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar ketentuan Undang Undang;
- Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh Hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*);



- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

32. Bahwa atas dasar tidak adanya Tergugat memperjualbelikan kembali ke 5 (lima) bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat III atau pihak lain, maka Tergugat nyata nyata tidak ada memenuhi unsur –unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata:

TENTANG PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN SELAMA 4 TAHUN TERHITUNG SEJAK TANGGAL 17 SEPTEMBER 2013 SAMPAI DENGAN TANGGAL 29 FEBRUARI 2016.

33. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 6 angka (17) tentang penggugat mengalami kerugian selama 4 tahun terhitung sejak tanggal 17 September 2013 sampai dengan tanggal 29 Februari 2016;

34. Bahwa Tergugat tidak ada melakukan perbuatan yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian selama 4 tahun terhitung sejak tanggal 17 September 2013 sampai dengan tanggal 29 Februari 2016;

35. Bahwa pelaksanaan terhadap Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 oleh Tergugat dan Penggugat mengalami kendala dikarenakan Pihak Pemerintah Kota Medan belum memberikan Izin Perubahan Peruntukan, Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) dan Izin Amdal sesuai yang dimohonkan oleh Tergugat atas dasar kesepakatan para pihak;

36. Bahwa Penggugat berjanji dan mengikatkan diri akan membantu Tergugat melaksanakan pekerjaan pengurusan Izin Perubahan Peruntukan, Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) dan Izin Amdal dihadapan Pemerintah Kota Medan sesuai kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat dalam Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, namun pada kenyataannya Penggugat tidak ada membantu Tergugat dalam melaksanakan pekerjaan pengurusan izin-



izin tersebut sehingga terhitung sejak tanggal 17 September 2013 sampai dengan tanggal 29 Februari 2016 pengurusan Izin Perubahan Peruntukan, Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) dan Izin Amdal dihadapan Pemerintah Kota Medan kesemuanya terkendala:

TENTANG REQUEST PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT DIHUKUM UNTUK MENGGANTI KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIAL.

37. Bahwa request gugatan Penggugat agar Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian material dan immaterial tidak dapat diterima, sebab Penggugat belum dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan :*"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut"*;

38. Bahwa disamping itu juga sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 19.K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 menyatakan :*"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.

TENTANG SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

39. Bahwa request gugatan Penggugat halaman 6 angka (20) tentang sita jaminan (consrvatoir beslag) terhadap 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat SHGB 1819, SHGB 1821, SHGB 2711, SHGB 2715 dan SHGB 2784, merupakan hal yang sangat bertentangan dengan hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. MA/Pemb/1953 tanggal 17 Mei 1971 yang pada intinya telah menyatakan : *" Permohonan sita jaminan harus ditolak karena tidak adanya*



alat bukti yang dapat mendukung permasalahan yang mendesak dari gugatan penggugat”

40. Bahwa mengenai pembayaran denda keterlambatan (moratoir) tidak mempunyai dasar hukum karena tidak ada alat bukti yang cukup mendukung permasalahan ini;

41. Bahwa request gugatan Penggugat pada halaman 7 angka (22) khusus mengenai bukti bukti akan Tergugatanggapi setelah pembuktian tersebut resmi diserahkan didalam persidangan ini;

42. Bahwa mengenai putusan dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada Verzet, Banding dan Kasasi tidaklah perlu untuk diperhatikan sebab gugatan Penggugat tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;

TENTANG PROVISI

Bahwa Provisi yang dimohonkan Penggugat dalam gugatan a quo sebagaimana ternyata dalam uraiannya halaman 7 adalah merupakan pokok perkara yang menurut hukum harus ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo. Hal ini sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dalam hal Provisi sebagai berikut : *“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”*;

Berdasarkan alasan alasan tersebut diatas, maka TERGUGAT bermohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 25 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
 2. Menghukum PEGGUGAT untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil adilnya
(*Ex Aequo et Bono*)

JAWABAN TURUT TERGUGAT I:

1. Bahwa Turut Tergugat I selaku Notaris ada membuatakta dalam bentuk Minuta Akta mengenai perjanjian untuk menjual dan membeli atas 5 (lima) bidang tanah Hak Guna Bangunan yakni antara para penghadap: Insinyur DULANG MARTAPA dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT. IRA WIDYA UTAMA (ic. Tergugat) yang dalam tindakannya telah mendapat persetujuan dari Haji YOPIE SANGKOT BATUBARA selaku Komisaris Utama PT. IRA WIDYA UTAMA sebagai Pihak Pertama, dengan ALLEX YANSIM BENISON (ic. Penggugat) sebagai Pihak Kedua, sebagaimana ternyata dalam Akta PERJANJIAN JUAL BELI Nomor. 139 tanggal 20 Desember 2013;
2. Bahwa adapun objek bidang tanah yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 139 tanggal 20 Desember 2013 tersebut adalah:
 - a. Tanah Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN Nomor: 1819/Kel. Asam Kumbang, Surat Ukur tertanggal 16 Juni 2010 Nomor: 2342/1991;
 - b. Tanah Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN Nomor: 1821/Kel. Asam Kumbang, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 2010 Nomor: 00493/Asam Kumbang/2010;
 - c. Tanah Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN Nomor: 2711/Kel. Tanjung Rejo, Surat Ukur tertanggal 18 Juni 2010 Nomor: 01303/Tanjung Rejo/2010;

Halaman 26 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



d. Tanah Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN Nomor: 2715/Kel. Tanjung Rejo, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 2010 Nomor: 01393/Tanjung Rejo/2010;

e. Tanah Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN Nomor: 2784/Kel. Tanjung Rejo, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 1991, Nomor: 2784/1991/Tanjung Rejo/1991;

Yang keseluruhannya terdaftar atas nama Perseroan Terbatas PT. IRA WIDYA UTAMA (ic. Tergugat), berikut segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atas bidang bidang tanah tersebut;

3. Bahwa adapun syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disepakati/dikehendaki dari pihak pihak yang berpepentingan (Pihak Pertama dan Pihak Kedua/Partij Acte) adalah sebagaimana tertuang dalam isi akta perjanjian yang telah dibacakan, dan pada bagian akhir/penutup akta, para Penghadap (ic. Penggugat dan Tergugat), saksi dan Turut Tergugat I selaku Notaris telah membubuhkan tanda tangannya masing-masing, minuta akta mana saat ini di bawah penyimpanan Turut Tergugat I selaku Notaris termasuk asli Sertifikat HGB dimaksud;

4. Bahwa dengan demikian akta Perjanjian Jual Beli Nomor: 139 tanggal 20 Deseember 2013 dimaksud telah dibuat oleh Turut Tergugat I selaku Notaris menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang Undang No, 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

5. Bahwa setelah membaca dan menganalisa subtansi pokok gugatan Penggugat dalam perkara ini, maka Turut Tergugat I berpendapat bahwasanya yang dipersoalkan Penggugat dengan Tergugat adalah tentang "pelaksanaan suatu perjanjian" sekaitan dengan akta Perjanjian Jual Beli Nomor: 139 tanggal 20 Desember 2013, sehingga jika demikian halnya



maka Turut Tergugat I tidak mempunyai wewenang untuk menngintervensi/
mencampuri urusan urusan para pihak dalam konteks tentang “pelaksanaan
perjanjian” dimaksud, karena dalam klausula perkanjian telah terpapar hal-
hal/ketentuan-ketentuan atau aturan-aturan dan syarat-syarat yang
dikehendaki oleh pihak penghadap sebagai bagian dari isi akta;

Berdasarkan segala uraian diatas, Turut Tergugat I memohon kepada
Majelis Hakim agar berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini
berdasarkan hukum yang berlaku serta sesuai kebenaran dan rasa keadilan
yang hidup di masyarakat;

JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II keberatan atas gugatan Penggugat tentang ditariknya diri Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena Turut Tergugat II sebagai orang (perantara) yang diminta oleh Penggugat untuk mencari tanah yang akan dibeli Penggugat, walaupun ada kerugian pada diri Penggugat, Tergugatlah yang harus diminta pertanggung jawabannya ;
2. Bahwa kerugian materil maupun immateril yang diderita oleh Penggugat dalam perkara ini adalah murni menjadi tanggung jawab Tergugat akibat perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh Tergugat sendiri, hal ini dikarenakan ± sebelum Tergugat menjual ke 5 (lima) bidang tanah tersebut kepada Penggugat pada tanggal 20 Desember 2013, ternyata oleh Tergugat tanah yang sama terlebih dahulu dijual oleh Tergugat kepada pihak Turut Tergugat III yaitu pada tanggal 25 Oktober 2013 ;

Halaman 28 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



3. dari uraian tersebut diatas jelas kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah menjadi tanggung jawab Tergugat, oleh karena itu adalah keliru Penggugat menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal- -dalil hukum yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat II dalam Eksepsi yang secara *mutatis mutandis* mohon dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini untuk itu Turut Tergugat II tidak mengulangnya;
2. Bahwa benar Turut Tergugat II ada diminta Penggugat untuk mencari tanah/lahan untuk dibeli dan selanjutnya akan dipergunakan untuk membangun rumah dan rumah took untuk dijual kepada konsumen yang berminat ;
3. Bahwa setelah itu Turut Tergugat II berhasil mendapat tanah/lahan yang sesuai dengan keinginan Penggugat yakni tanah milik Tergugat yang terletak di daerah yang dikenal dengan nama Taman Setia Budi Indah yang terletak di Kelurahan Asam Kumbang dan Kelurahan TanjungRejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang terdiri atas 5 (lima) bidang tanah masing-masing sebagai berikut :
 1. Tanah seluas \pm 9.025 M2 yang berada di Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga sebagai Komplek Tasbi sesuai dengan SHGB No. 1819 tanggal penerbitan Setipikat 8 Juli 2010;
 2. Tanah seluas \pm 9.155 M2 yang berada di Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga sebagai Komplek Taman Setia Budi Indah sesuai



dengan SHGB No. 1821 tanggal penerbitan Sertipikat 19 Agustus 2010;

3. Tanah seluas \pm 4.925 M2 yang berada di KelurahanTanjungRejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga sebagai Jalan Sudut sesuai dengan SHGB No. 2711 tanggal penerbitan Sertipikat 18 Juni 2010;
4. Tanah seluas \pm 173 M2 yang berada di KelurahanTanjungRejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang dikenal juga dengan Jalan Sudut sesuai dengan SHGB No. 2715 tanggal penerbitan Sertipikat 19 Agustus 2010;
5. Tanah seluas \pm 15.250 M2 yang berada di KelurahanTanjungRejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan sesuai dengan SHGB No. 2784 tanggal penebitan Sertipikat 27 Desember 2011;

Yang keseluruhannya terletak dalam 1(satu) hamparan yang berdampingan satu sama lain dengan batas – batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Cycas V;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Cycas III;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Cycas IV;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Cycas II;
4. Bahwa luas total keseluruhan tanah dari ke 5 (lima) bidang tanah sesuai dengan Sertipikat adalah \pm 38.528M2 (tiga puluh delapan ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi), dan ternyata setelah diukur ulang oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan didapati luas total ke 5 (lima) bidang tanah



tersebut adalah 36.600M2 (tiga puluh enam ribu enam ratus meter persegi) dan hal ini disetujui oleh Penggugat dan Tergugat;

5. Bahwa kemudian Turut Tergugat II sebagai perantara mempertemukan Penggugat dan Tergugat untuk membicarakan jual beli dan harga tanah tersebut, lalu disepakati harga tanah adalah sebesar Rp. 2.700.000.- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) per meter, lalu Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 15.000.000.000.- (lima belasmilyar rupiah) kepada Turut Tergugat II dan selanjutnya oleh Turut Tergugat II uang tersebut diserahkan kepada Tergugat sebagai bentuk keseriusan Penggugat membelitanah tersebut, lalu kemudian Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II ikut menemani mereka untuk membuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Agustina Karnawati, SH Notaris / PPAT Medan (ic. Turut Tergugat I) yang pembayaran selanjutnya bertahap sesuai dengan izin-izin (Peruntukan, Izin Mendirikan Bangunan) dan AMDAL (Analisis Dampak Lingkungan) yang akan diurus oleh Tergugat;
6. Bahwa benar sebelum proses jual beli dilakukan baik Turut Tergugat II maupun Penggugat terlebih dahulu mempertanyakan kepada Tergugat tentang status tanah tersebut apakah ada permasalahan hukumnya, lalu kemudian Tergugat menjawab bahwasanya tanah tersebut tidak ada masalah hukum apapun dengan pihak lain, dan murni milik Tergugat sepenuhnya dan tidak tersangkut dengan pihak lainnya;
7. Bahwa sembari menunggu proses jual beli *definitive* dan menunggu terbitnya izin-izin yang akan diurus oleh Tergugat, Turut Tergugat II mengetahui dari Penggugat bahwasanya ke 5 (lima) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat ternyata sebelumnya telah dijual oleh Tergugat kepada TurutTergugat III (ic. TONNY WIJAYA) yakni pada tanggal 25 Oktober 2013, jauh sebelum



ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Agustina Karnawati, SH Notaris / PPAT Medan (ic. Turut Tergugat I), hal ini diketahui setelah Penggugat menerima surat panggilan dari Penyidik Kepolisian Daerah Sumatera Utara (POLDASU) di Medan atas pengaduan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III terkait pembelian ke 5 (lima) bidang tanah tersebut dan Penggugat telah diperiksa sebagai saksi;

8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan Tergugat yaitu menjual tanah dan menerima pembayaran sebesar Rp. 15.000.000.000.- (lima belas milyar) dari Penggugat, padahal sebelumnya Tergugat telah menjual menerima panjar dari Turut Tergugat III sebesar Rp. 15.000.000.000.- (lima belas milyar) dan perjanjiannya masih mengikat atas objek yang sama, hal mana tentu mendatangkan kerugian pada , maka adalah wajar dan patut menurut hukum Penggugat menuntut pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 serta menuntut kerugian materil maupun immaterial pada diri Tergugat dan patut menurut hukum Tergugat dihukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya yang mendatangkan kerugian pada diri Penggugat;
9. Bahwa disamping itu perbuatan Tergugat telah mendatangkan ketidakpercayaan Penggugat terhadap Turut Tergugat II karena dianggap telah mencarikan tanah yang bermasalah hukum dan akhirnya membawa masalah jual beli tanah menjadi kasus hukum dalam perkara *aquo* dan menimbulkan rasa malu pada diri Turut Tergugat II serta menimbulkan keretakan hubungan persahabatan antara Turut Tergugat II dengan Penggugat ;
10. Bahwa untuk itu Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan



sehingga dapat memenuhi rasa keadilan dantegaknya hukum di Negara Republik Indonesia yang berdasarkan hukum (*Rechtstaat*) ;

JAWABAN TURUT TERGUGAT III:

I. DALAM EKSEPSI

a. *Gugatan Penggugat Prematur.*

- Bahwa setelah dipelajari dengan seksama, ternyata gugatan Penggugat cacat formil (prematuur) dikarenakan objek gugatan dalam perkara a quo sama dengan objek gugatan yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan, yakni terkait dengan jual-beli ke- 5 (lima) bidang tanah dengan total luas 36.600 M² beralas hak yakni :
 - SHGB No. 2715 seluas 173 M² ;
 - SHGB No. 2711 seluas 4.925 M² ;
 - SHGB No. 1819 seluas 9.025 M² ;
 - SHGB No. 1821 seluas 9.155 M² ;
 - SHGB No. 2784 seluas 15.250 M² ;

Yang keseluruhannya terdaftar atas nama PT. Ira Widya Utama.

- Bahwa terkait dengan permasalahan jual-beli tanah tersebut, pada tanggal 29 Desember 2015, Tergugat ic. PT. Ira Widya Utama mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Medan terhadap Turut Tergugat III ic. Tonny Wijaya, sebagaimana terdaftar dalam register Nomor 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn;--
- Bahwa berdasarkan informasi lisan yang kami peroleh, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah menjatuhkan putusan, yang amarnya adalah "Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian" dan terhadap putusan tersebut hingga saat ini Turut Tergugat III selaku Pihak Tergugat dalam perkara register Nomor : 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn belum memperoleh Relass Pemberitahuan Putusan, oleh karenanya hingga saat ini putusan dalam perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap;



- Bahwa oleh karena adanya perkara register Nomor : 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn yang diajukan oleh Tergugat terhadap Turut Tergugat III dan hingga saat ini belum mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum, oleh karenanya untuk mencegah adanya putusan yang saling kontradiktif (bertolak belakang) antara satu putusan dengan putusan lainnya atas objek yang sama maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III tetap kepada dalil-dalil yang telah dipaparkan dalam Eksepsi terdahulu dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat-III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara sah dalam pokok perkara dalam jawaban ini;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka (13) halaman 5, karena sesungguhnya sebelum dijual kepada Penggugat, ke-5 (kelima) bidang tanah tersebut telah dijual terlebih dahulu oleh Tergugat kepada Turut Tergugat – III;
4. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2013, Turut Tergugat-III dan Tergugat telah menandatangani Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli 5 (lima) bidang tanah dengan total luas 36.600 M² beralas hak yakni :

- SHGB No. 2715 seluas 173 M² ;
- SHGB No. 2711 seluas 4.925 M² ;
- SHGB No. 1819 seluas 9.025 M² ;
- SHGB No. 1821 seluas 9.155 M² ;



- SHGB No. 2784 seluas 15.250 M² ;
dengan harga jual beli sebesar Rp.2.650.000,-/ M², dengan kesepakatan dibuat akte perjanjian jual beli dihadapan Notaris Henry Tjong, SH, selambat-lambatnya pada tanggal 5 Nopember 2013;
- 5. Bahwa dalam Surat kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 diatur bahwa uang panjar atas pembelian tersebut adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,-(lima belas milyar rupiah) dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 05 Nopember 2013 pada saat dibuat Akta Perjanjian Jual Beli dihadapan Henry Tjong, SH, Notaris di Medan, dimana hal ini menunjukkan adanya kewajiban Tergugat sebagai penjual untuk membawa ke – 5 (lima) asli SHGB tersebut di atas sebagai objek jual beli yang akan dititipkan kepada Notaris dan Turut Tergugat-III memiliki kewajiban sebagai pembeli untuk membayar panjar sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), sehingga Notaris sebagai pejabat negara dapat membuat Akta Perjanjian Jual Beli untuk kedua pihak Tergugat dan Turut Tergugat – III;
- 6. Bahwa akan tetapi sampai tanggal 4 Nopember 2013, Pihak Tergugat sebagai penjual ternyata belum menyerahkan ke - 5 (lima) asli sertifikat HGB, alas hak tanah objek jual beli seluas 36.600 M² kepada Notaris Henry Tjong, SH, maka kemudian Turut Tergugat – III mengirim surat tertanggal 4 Nopember 2013 kepada Tergugat selaku penjual;
- 7. Bahwa kemudian jual beli tanah dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 tersebut dilanjutkan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat-III, dimana Turut Tergugat-III selaku pembeli melakukan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:
 - Bahwa Turut Tergugat-III membayar uang panjar sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dalam bentuk 1 (satu) lembar cek



kontan Bank Permata No.285037 tanggal 6 November 2013, untuk jual
beli 1 (satu) bidang tanah seluas 36.600 m² yang berasal dari :

- SHGB No. 2715 seluas 173 M² ;
- SHGB No. 2711 seluas 4.925 M² ;
- SHGB No. 1819 seluas 9.025 M² ;
- SHGB No. 1821 seluas 9.155 M² ;
- SHGB No. 2784 seluas 15.250 M² ;
- Bahwa uang panjar tersebut seharusnya diterima oleh Tergugat yakni Direktur Utama PT. Ira Widya Utama, akan tetapi *nama "Ir.Dulang Martapa Direktur Utama PT. Ira Widya Utama yang tertera dalam "surat tanda terima uang panjar jual beli tanah" selaku penerima uang panjar dan selaku penjual"* ternyata dicoret oleh Komisaris Utama Tergugat ic PT. Ira Widya Utama yakni Yopie Sangkot Batubara dan selanjutnya diganti menjadi penjual adalah Yopie Sangkot Batubara, Komisaris Utama PT. Ira Widya Utama, sedang *kata "Diketahui dan disetujui oleh Yopie S. Batubara, Komisaris Utama PT. Ira Widya Utama"* di coret oleh Yopie Sangkot Batubara;
- Bahwa setelah uang panjar sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tersebut diterima oleh Komisaris Utama Tergugat yakni Sdr. Yopie Sangkot Batubara, namun asli dari ke - 5 (lima) Sertipikat HGB alas hak objek jual beli tanah seluas 36.600 M² tersebut dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 ternyata tidak juga dikirim oleh Komisaris Utama Tergugat selaku penjual kepada Notaris Henry Tjong, SH;

dengan demikian pembayaran serta penerimaan uang panjar jual beli tanah antara Tergugat dengan Turut Tergugat III telah dilakukan dengan sempurna sehingga jual beli telah terjadi sebagaimana ketentuan Pasal 1457, 1458 dan 1464 KUH Perdata sehingga sah secara hukum;

Halaman 36 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



8. Bahwa akan tetapi tanpa alasan yang jelas Tergugat membatalkan Surat Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli Tanah tertanggal 25 Oktober 2013 dan ingin mengembalikan uang panjar sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana tertuang dalam surat Tergugat masing-masing tanggal 25 Nopember 2013, tanggal 29 Nopember 2013 serta tanggal 4 Desember 2013;
9. Bahwa walaupun demikian Turut Tergugat III masih memiliki itikad baik untuk melanjutkan jual-beli tersebut dimana Turut Tergugat III melalui surat tertanggal 5 Desember 2013 meminta kepada Tergugat supaya mengirimkan ke-5 (kelima) asli SHGB yakni SHGB No.1821 seluas 9.155 M², SHGB No. 2711 seluas 4.925 M², SHGB No.2715 seluas 173 M², SHGB No.1819 seluas 9.025 M² dan SHGB No. 2784 seluas 15.250 M² kepada Notaris Halim, SH (sebagai pengganti Notaris Henry Tjong, SH) guna pembuatan Akte Perjanjian Jual Beli dan memohon kepada Tergugat untuk menyelesaikan masalah-masalah sebagai berikut :
 - Menyatukan SHGB No. 2711, No. 2715 dan No. 2784 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal dengan SHGB No.1821 yang terletak di Kelurahan Asam Kumbang Kecamatan Medan Sunggal dan SHGB No. 1819 terletak di Kelurahan Asam Kumbang Kecamatan Medan Selayang;
 - Bahwa berdasarkan SPPT PBB tahun 2013 yang diterima dari Penjual/Tergugat, tanah objek jual beli adalah Lapangan Sepak Bola, maka selaku Tergugat/Penjual yang beritikad baik wajib menyediakan Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari warga sekitarnya terhadap jual beli tanah objek jual beli yang objeknya adalah lapangan sepak bola;



- Bahwa Tergugat wajib menyelesaikan pihak-pihak yang berkeberatan terhadap jual beli tanah objek jual beli karena biaya penyelesaiannya telah termasuk dalam harga jual beli;

10. Bahwa akan tetapi niat baik Turut Tergugat III tidak ditanggapi oleh Tergugat dan sebaliknya Tergugat mengirim surat kepada Turut Tergugat III pada tanggal 10 Desember 2013 dan tanggal 13 Desember 2013 tentang pengembalian uang panjar sebesar Rp.1.000.000.000,- tersebut;

11. Bahwa fakta hukum yang tidak terbantahkan yang menyebabkan Tergugat tidak memberikan ke – 5 (lima) asli SHGB objek jual beli tanah dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 tersebut, sekalipun Tergugat telah menerima uang panjar dari Turut Tergugat III sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 6 Nopember 2013 adalah disebabkan pada bulan Agustus 2015, Turut Tergugat III menerima bukti yakni Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013, bahwa tanah seluas 36.600 M² tersebut yang dijanjikan dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat III ternyata telah dijual oleh Tergugat kepada Alex Yansen Benison ic. Penggugat dengan harga Rp.2.700.000,-/ M² atau lebih tinggi Rp.50.000,-/ M² dari harga pembelian Turut Tergugat III dan Tergugat telah menerima uang pembayaran pertama sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan syarat yang lebih ringan dan cara pembayaran yang lebih cepat dari Turut Tergugat III;

12. Bahwa setelah Turut Tergugat III melakukan pengecekan lebih lanjut ternyata pada tanggal 27 April 2005 Tergugat juga telah menerima uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Alwijaya AW dalam bentuk cek kontan No.Mdn1311246 Bank Niaga



atas nama Alwijaya AW untuk perubahan peruntukan tanah seluas 36.600 M² dengan objek jual beli yang sama yang dijanjikan Tergugat dijual kepada Turut Tergugat III dan Alwijaya AW telah melakukan pemagarhan terhadap tanah objek jual beli seluas 36.600 M² dengan pagar seng yang sampai hari ini masih berdiri diatas batas dan mengelilingi tanah objek jual beli yang merupakan lapangan sepak bola;

13. Bahwa atas permasalahan hukum tersebut diatas pada tanggal 02 September 2015 Turut Tergugat III ic. Tonny Wijaya telah membuat pengaduan/laporan Polisi No. LP1041/IX/2015/SPKT "I" ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara (Poldasu) atas dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana dan 372 KUHPidana;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah memutus perkara tersebut dengan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn tanggal 6 Oktober 2016 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat;
2. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam sertifikat SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715 dan SHGB No. 2784;

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (coservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini sesuai dengan Penetapan Nomor: 140/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 22 September 2016 Jo Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor: 140/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 03 ktober 2016;
3. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang menjual ke-5 (lima0 bidang tanah tersebut secara tidak transparan dan penuh dengan masalah (penipuan / mengelabui Penggugat) serta menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap ke-5 (lima) bidang tanah sesuai Akta "Perjanjian Jual Beli" No. 139I. 20 Desember 2013 yang diperbuat dihadapan NOTARIS/PPAT AGUSTINA KARNAWATI, S.H adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian materil secara tunai dan sejumlah Rp. 19.773.252.822,57 (sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua rupiah lima puluh tujuh sen);
6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.025.000,- (lima juta dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Memori banding Nonor 148/2016 tanggal 20 Oktober 2016 yang dibuat oleh TAVIV DWIYATMOKO, SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa Kuasa

Halaman 40 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 6 Oktober 2016 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 6 Desember 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 14 Desember 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Desember 2016 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 Nopember 2016, dengan mengemukakan alasan-alasan yang sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo, khususnya di dalam pertimbangan hukumnya ada yang tidak memeriksa dan meneliti secara cermat bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Pembanding dan lebih mengupas bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding, sehingga Majelis Hakim di dalam memberikan keputusan tidak fair (tidak adil) dan tidak objektif.
- Bahwa hal ini dapat dilihat oleh Pembanding di dalam gugatan yang diajukan oleh Terbanding di dalam positanya menjelaskan Pembanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) terhadap Terbanding dan di dalam dictumnya Terbanding menyatakan demikian.
- Bahwa sehingga Majelis Hakim di dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan bukti tertulis dari Pembanding yang diberi tanda Bukti T-9, berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 03 Mei 2016 yang diajukan oleh Pembanding, oleh Majelis Hakim tidak meneliti secara menyeluruh dan menyampingkan atas bukti Pembanding karena bukti sangat menentukan tersebut, sebagaimana Pembanding kutip isi pertimbangan Perkara No. 702/Pdt.G/2016/PN.Mdn sebagai berikut :

Halaman 41 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.

Disclaimer

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



- a. Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dengan Tergugat ada membuat Surat Kesepakatan Bersama atas jual beli tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana disebut dalam Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli Tanah tertanggal 25 Oktober 2013. Di dalam Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli tanggal 25 Oktober 2013 tersebut dengan luas tanah lebih kurang seluas 36.600 M2, disepakati antara Penggugat dan Tergugat harga jual tanah Rp. 2.650.000,-/meter (dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)/meter. Disepakati pula uang panjar pembelian tanah tersebut harus dibayar oleh Tergugat selambat-lambatnya tanggal 5 Nopember 2013 sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) kepada Penggugat, (sesuai dengan isi Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli tanggal 25 Oktober 2013), sedangkan untuk pelunasannya dibayar Tergugat kepada Penggugat setelah IMB untuk pembangunan ruko diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan.
- b. Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan oleh karena sampai tanggal 4 Nopember 2013, Pihak Penggugat sebagai Penjual belum menyerahkan ke-5 asli Sertifikat HGB sebagai Alas Hak Tanah Objek Jual Beli, maka Tergugat mengingatkannya dengan mengirim surat kepada Penggugat serta untuk menyelesaikan masalah-masalah dengan warga yang objeknya termasuk lapangan bola.
- c. Menimbang bahwa apabila diperhatikan secara lebih cermat gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, maka hakekatnya



persengketaan ini secara substansial bertitik tolak oleh karena Tergugat tidak dapat melakukan isi Kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut sebagaimana tertuang di dalam Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli Tanah tanggal 25 Oktober 2013, maka Penggugat menyebutkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi.

- d. Menimbang bahwa dengan adanya Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, maka berdasarkan ketentuan hukum lahiriah persetujuan, menurut Pasal 1338 KUHPerdata dinyatakan semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.*
- e. Menimbang bahwa Majelis Hakim pertama-tama akan membuktikan terlebih dahulu apakah antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan persetujuan dan telah terjadi wanprestasi.*
- f. Menimbang bahwa Wanprestasi (ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak (Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Darwan Prist, Hal.131), apabila salah satu pihak ingkar janji, maka itu menjadi alasan bagi pihak lainnya untuk mengajukan gugatan. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, Wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya (karakteristik wanprestasi dan tindak pidana*



penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual Dr. Yahman, SH, MH, Hal. 83).

- g. Menimbang bahwa dalam mempertimbangkan gugatan ini, Majelis Hakim akan memperhatikan bukti-bukti yang ada relevansinya dalam perkara ini.
- h. Menimbang bahwa dari bukti P-1 sama dengan bukti T-1 ternyata benar antara Penggugat dengan Tergugat ada membuat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli Tanah Seluas kurang lebih 36.600 M2 disepakati harga jual Rp. 2.650.000,- M2 dengan uang panjar Rp. 15.000.000.000,- selambat-lambatnya dibayar tanggal 5 Nopember 2013, sisanya dibayar secara bertahap oleh Tergugat kepada Penggugat setelah IMB untuk membangun ruko diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan hingga batas waktu yang disepakati itu berlaku tidak terlaksana, lalu Penggugat telah memberikan pemberitahuan pembatalan atas pelaksanaan surat kesepakatan bersama (bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10) dan dilanjutkan dengan pemberitahuan pengembalian uang panjar (bukti P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16).
- i. Menimbang bahwa dari bukti P-2 sama dengan T-3 diketahui pula selanjutnya Tergugat dengan Komisariss PT. IRA WIDYA UTAMA yakni Yopie Sangkot Batubara telah sepakat membuat Surat Tanda Terima Uang Panjar Jual Beli Tanah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dalam bentuk Cek Kontan Bank Permata No. 285037 tanggal 6 Nopember 2013 atas nama Yopie S. Batubara dan disepakati sisa panjar tanah tersebut sebesar Rp. 14.000.000.000,-



(empat belas milyar rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat setelah ditandatangani Akte Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Henry Tjong SH Notaris di Medan.

j. Menimbang bahwa menjadi dasar Penggugat menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi adalah bukti P-1 sama dengan T-1 yang isinya apabila telah dibayarkan panjar akan ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris.

k. Menimbang bahwa dengan memperhatikan fakta yang terungkap dari bukti-bukti yang diajukan bahwa uang panjar sejumlah Rp. 15.000.000.000,- hingga tanggal 5 Nopember 2013 tidak ada diberikan Tergugat kepada Penggugat yang ada adalah Tergugat ada----

membuat Surat Tanda Terima Uang Panjar Jual Beli Tanah tertanggal 6 Nopember 2013 (bukti P-2 sama dengan T-3) dengan Yopie Sangkot Batubara selaku Komisaris Umum PT. IRA WIDYA UTAMA dengan menyerahkan Cek Bank Permata No. 285037 dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) (bukti P-3 sama dengan T-4).

l. Menimbang bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban untuk membayar uang panjar kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati (bukti P-1 sama dengan T-1) dengan menyatakan Pihak Penggugat sebagai penjual belum menyerahkan ke-5 asli Sertifikat HGB sebagai alas hak tanah objek jual beli seluas 36.600 M2 kepada Notaris guna pembuatan akte perjanjian jual beli serta untuk menyelesaikan masalah-masalah dengan warga yang objeknya termasuk



lapangan bola tidak ada disebutkan dalam kesepakatan tersebut, tidak menjadi penghalang untuk memenuhi kewajiban untuk membayar uang panjar tersebut.

m. Menimbang bahwa oleh karena waktu kewajiban untuk membayar uang panjar tersebut telah terlewati, maka menurut Majelis Hakim Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kesepakatan awal untuk jual beli tanah, oleh karena itu petitum kedua dapat dikabulkan.

n. Menimbang bahwa terhadap permintaan Penggugat yang menyatakan Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli Tanah tanggal 25 Oktober 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim karena surat tersebut sebagai dasar pengajuan gugatan perkara ini dapat ditafsirkan bahwa karena waktunya telah terlewati maka dinyatakan isinya telah berakhir sehingga petitum ketiga dapat pula dikabulkan oleh karena itu bunyi amar putusan dinyatakan isinya telah berakhir bukan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

- Bahwa dalam Perkara No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn telah mempunyai kekuatan hukum karena pihak Tergugat di dalam Perkara diatas, adalah Toni Wijaya sedangkan dalam Perkara No. 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn Toni Wijaya sebagai Turut Tergugat III.

- Bahwa dengan demikian alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat sekarang Terbanding dalam dalilnya, sebelum Terbanding membeli objek tanah perkara dari Pemanding sebelumnya telah pernah dijual kepada pihak lain sebagai pembeli yang dimaksud adalah Turut Tergugat III dalam Perkara No. 140/Pdt.G/2016/PN. Mdn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika Majelis Hakim di dalam Perkara No. 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn benar-benar meneliti secara cermat dan benar isi pertimbangan hukum dalam Perkara No. 702/Pdt.G/2015/Pn.Mdn sebagai bukti T-9 yang diajukan oleh Pemanding oleh Pemanding khususnya pertimbangan sebagai berikut :

a. Menimbang bahwa oleh karena waktu kewajiban untuk membayar uang panjar tersebut telah terlewati, maka menurut Majelis Hakim Ter Gugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kesepakatan awal untuk jual beli tanah, oleh karena itu petitum kedua dapat dikabulkan.

b. Menimbang bahwa terhadap permintaan Penggugat yang menyatakan Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli Tanah tanggal 25 Oktober 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim karena surat tersebut sebagai dasar pengajuan gugatan perkara ini dapat ditafsirkan bahwa karena waktunya telah terlewati maka dinyatakan isinya telah berakhir sehingga petitum ketiga dapat pula dikabulkan oleh karena itu bunyi amar putusan dinyatakan isinya telah berakhir bukan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

- Bahwa maka alasan-alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim di dalam Perkara No. 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn, pada halaman 50 s/d 57 yang pada intinya dalam pertimbangan tersebut “bahwa Pemanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Terbanding.

- Bahwa tidak tepat dan keliru diterapkan dalam Perkara No. 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn sebagai dasar gugatan alasan Perbuatan Melawan

Halaman 47 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.

Disclaimer

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



Hukum (onrecht matigedaad) jika dilandaskan dan mengacu pada pertimbangan Perkara No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn.

- Bahwa dari bukti tersebut jelas kesepakatan yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding belum terealisasinya tahapan-tahapan yang diperjanjikan sebagaimana disepakati dalam Perjanjian No. 139 tanggal 20 desember 2013 adalah merupakan perbuatan cedera janji (wanprestasi), sebagaimana diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad, SH dalam bukunya halaman 20 s/d 21 sebagai dijelaskan dibawah ini :

"untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi". Ada tiga keadaan yaitu:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali artinya debitur tidak memenuhi kewajiban telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru di sini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya, disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
- d. Prof Subekti menambah lagi keadaan tersebut diatas dengan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (subekti 1963:53).



- Bahwa jika analisa bukti dan fakta tersebut diatas, gugatan dari Terbanding di dalam gugatan bukan gugatan melawan hukum, tetapi perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
- Bahwa dari hal-hal yang Pembanding uraikan tersebut diatas, sudah sepatutnya gugatan Terbanding terhadap Tergugat sekarang Pembanding gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk)
- Bahwa seterusnya tentang pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 41 alinea 5 dan halaman 42 alinea 1 s/d 3 yang isinya :

Dalam Provisi :

Menimbang bahwa bersama-sama dengan gugatan pokoknya Penggugat mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut : bahwa untuk menghindari agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi terhadap uang Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat tersebut dan sekaligus menghindari agar terhadap ke 5 (lima) bidang tanah tersebut tidak dialihkan lebih lanjut kepada pihak lain sehingga gugatan Penggugat menjadi hampa nantinya, maka sangat wajar menurut hukum agar diletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap asset-asset milik Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, terutama terhadap lima bidang tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam sertifikat SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715 dan SHGB No. 2784 tersebut, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenan kiranya membuat putusan provisionil yang amarnya sebagai berikut :

Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715, dan SHGB No. 2784.



Menimbang bahwa tuntutan Provisi pada pokoknya adalah tuntutan yang mendahului pokok perkara dan bukan mengenai pokok perkara, dan apabila tuntutan Provisi telah menyangkut pada pokok perkara, maka menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, maka tuntutan Provisi seperti itu bukanlah merupakan tuntutan Provisi dan oleh karenanya harus ditolak.

Menimbang bahwa dalam perkara ini telah diletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Penetapan Majelis Hakim No. 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn tanggal 22 September 2016 jo. Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor : 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn tertanggal 03 Oktober 2016 sehingga dengan demikian tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut beralasan hukum dan dikabulkan.

- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas, adalah tidak tepat dan tidak adil dengan alasan-alasan penyitaan terhadap ke lima objek tanah masing-masing SHGB No. 1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715, dan SHGB No. 2784 tindakan penyitaan tersebut telah terlalu berlebihan dan melampau batas, tidak seimbang antara nilai gugatan Terbanding dengan objek tanah tersebut diatas dan jika dibandingkan dengan harga tanah saat ini ditaksir sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah), seharusnya Majelis Hakim cukup melaksanakan Sita Jaminan terhadap salah satu objek tanah yang dimaksudkan diatas, sehingga dengan demikian Sita Jaminan tidak perlu dilaksanakan.

- Bahwa dari alasan yang Pembanding dijelaskan diatas Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo, ditingkat banding agar mengangkat Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Medan, sesuai dengan Penetapan No. 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn tanggal 22 September 2016 dinyatakan tidak sah.

- Bahwa selanjutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 140/Pdt.G/2016/PN.Mdn di dalam putusannya tidak mempertimbangkan bukti



yang diajukan Pembanding tertanda Bukti T-1 mengenai Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013 dan identik dengan bukti Terbanding diberi tanda Bukti P-1.

- Bahwa bukti tersebut diatas, Majelis Hakim tidak meneliti dengan cermat, seluruh isi perjanjian tentang pihak-pihak yang membuat kesepakatan khusus pihak pertama, di dalam perjanjian jelas disebutkan Direktur Utama dari PT. IRA WIDYA UTAMA dan Komisaris Utama selalu Pihak Pertama.

- Bahwa faktanya Pihak Terbanding di dalam gugatannya tidak mengikut sertakan sebagai Para Pihak di dalam gugatan yang maksud Pembanding dalam hal ini Komisaris Utama dari PT. IRA WIDYA UTAMA.

- Bahwa dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Terbanding yang digugat Para Pihak kurang, sehingga gugatan Terbanding (plururium litis consortium).

- Bahwa dari hal tersebut diatas menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi agar gugatan Terbanding tidak dapat diterima.

- Bahwa didasarkan alasan-alasan Memori Banding yang diuraikan oleh Pembanding tersebut diatas, dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ditingkat Banding untuk dapat memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima Memori Banding Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 140/Pdt.G/2016/PN. Mdn tanggal 06 Oktober 2016.
3. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara a quo.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aqou et bono) dan telah diberitahukan kepada Terbanding dahulu Penggugat, Turut Terbanding I



dahulu Turut Tergugat I, Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II dan kepada Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tegugat telah memberikan tambahan memori banding disertai penggantian kuasa hukum untuk mewakili, mendampingi dan memperjuangkan hak-hak hukum pemberi kuasa terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 6 Oktober 2016, melalui Akta banding Nomor 148/2016 tertanggal 20 Oktober 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 4 Mei 2017, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Terdapat Kekeliruan atas Penolakan Eksepsi

A. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa salah satu Eksepsi Tergugat menyatakan Gugatan Penggugat Prematur dengan alasan gugatan ini berhubungan dengan Akta Perjanjian (ic. Antara Penggugat dengan Tergugat/Pembanding) No.139 Tertanggal 20 Desember 2013 yang terkait dengan Jual Beli ke- Lima (5) bidang Tanah dengan total luas 36.600 Meter-persegi di hadapan Turut Tergugat I (ic. Agustina Karnawati,SH selaku Notaris/PPAT di Medan) dan saat bersamaan Tergugat/Pembanding juga sedang bersengketa dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dan Terdaftar dengan Reg. No.702/Pdt.G/2015/PN.MDN, sehubungan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Tertanggal 29 Desember 2015 di obyek yang sama antara Tergugat selaku Penggugat melawan Turut Tergugat III ic. Tony Wijaya selaku Penggugat, sehingga obyek gugatan dan Para Pihak antara kedua gugatan tersebut sama.

Atas eksepsi tersebut, *Judex Factie* dalam pertimbangannya menjelaskan, bahwa oleh karena perkara Reg. No. 702/Pdt.G/2015/PN. Mdn yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat III dan hingga saat ini belum mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karenanya untuk mencegah putusan yang kontradiktif (bertolak belakang) antara satu putusan dengan putusan lainnya atas obyek yang sama, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan gugatan para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

Menimbang bahwa setelah mencermati, dalil eksepsi Turut Tergugat III (eksepsi butir ke- empat), menurut Majelis Hakim sudah memasuki materi pokok



perkara, dimana untuk membuktikannya haruslah melalui pemeriksaan pokok perkara, dimana untuk membuktikannya haruslah melalui pemeriksaan pokok perkara atau dalam acara pembuktian, sehingga dengan demikian seturut dengan keputusan Mahkamah Agung Tanggal 12 Januari 1976 No. 284 K/Sip/1976 yang menyebutkan bahwa eksepsi yang senada dengan jawaban biasa mengenai pokok perkara bukanlah eksepsi dan oleh karenanya harus dikesampingkan/ditolak, maka eksepsi Turut Tergugat III butir ke-empat ini, tidaklah beralasan hukum dan oleh karenanya ditolak;

Bahwa pertimbangan *judex factie* tentang Eksepsi Gugatan Prematur sangat keliru dan saling bertolak belakang. Di satu sisi mengabulkan Eksepsi gugatan Prematur yang mendalilkan bahwa oleh karena perkara Reg. No. 702/Pdt.G/2015/PN. Mdn yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat III dan hingga saat ini belum mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karenanya untuk mencegah putusan yang kontradiktif (bertolak belakang) antara satu putusan dengan putusan lainnya atas obyek yang sama, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan gugatan para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

Namun disisi lain secara kontradiktif justru mempertimbangkan eksepsi gugatan prematur ini dengan dalil yang lain, dengan alasan setelah mencermati, dalil eksepsi Turut Tergugat III (eksepsi butir ke- empat), menurut Majelis Hakim sudah memasuki materi pokok perkara, dimana untuk membuktikannya haruslah melalui pemeriksaan pokok perkara, dimana untuk membuktikannya haruslah melalui pemeriksaan pokok perkara atau dalam acara pembuktian, sehingga Eksepsi ini tidak beralasan hukum.

Bahwa dengan kekeliruan pertimbangan *judex factie* yang bertolak belakang ini, kiranya Majelis hakim Tinggi Medan dapat menolaknya dengan alasan, pertimbangan *judex factie* justru ambivalen dengan memberikan pertimbangan kontradiktif dan tidak menempatkan atau bertindak dengan kepastian hukum. Oleh karena itu, Majelis Hakim Tinggi dapat memutuskan sendiri dengan menyatakan oleh karena perkara Reg. No. 702/Pdt.G/2015/PN. Mdn yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat III dan hingga saat ini belum mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karenanya untuk mencegah putusan yang kontradiktif (bertolak belakang) antara satu putusan dengan putusan lainnya atas obyek yang sama, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan gugatan para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

1. Kejanggalan Penerapan Hukum Tentang Putusan Provisi

Halaman 53 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Bahwa pertimbangan dan putusan *judex factie* tentang Provisi terdapat kejanggalan penerapan hukum, antara lain bertentangan dengan Pasal 261 Rbg/227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.05/1975. Selain itu bertentangan dengan putusan serta merta sebagaimana disyaratkan Pasal 191 Rbg/180 HIR serta Surat Edaran Mahkamah Agung- RI No.3 Tahun 2000 Tanggal 21 Juli. Oleh karena itu, Majelis Hakim Tinggi dapat menolak Putusan *Judex Factie* yang mengabulkan tentang tuntutan Provisi Penggugat tentang sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag), dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa *Judex factie* dalam perkara aquo telah mengabulkan Permohonan Sita jaminan (*conservatoir berlag*) yang diletakkan atas obyek sengketa sesuai dengan Penetapan Majelis Hakim No. 140/Pdt.G/2016/PN. MDN Tanggal 22 September 2016 Jo Pasal Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir Beslag) Tertanggal 03 Oktober 2016;

Bahwa Putusan Provisi (*provisioenele beschiking*) yang diatur dalam Pasal 191 RBG/180 HIR pada hakekatnya adalah putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara diatur. Oleh karena itu, putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya sebatas tindakan sementara berupa tindakan pencegahan atau menghentikan suatu perbuatan.

Selain itu, tuntutan Provisi adalah bersifat serta merta, maka tuntutan Penggugat haruslah dipertimbangkan secara seksama dan relevansinya dengan urgensi untuk dikabulkannya tuntutan provisi, yakni keharusan adanya suatu keadaan yang mendesak dan penting, untuk menghentikan tindakan dan ataupun melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, agar proses pemeriksaan perkara ini tidak sia- sia belaka atau para pihak nyang berpekar tidak mengalami kerugian yang cukup besar dikemudian hari.

Bahwa Putusan *Judex Factie* yang mengabulkan tuntutan provisi penggugat berdasarkan tindak-lanjut dari Permohonan Sita jaminan (*conservatoir berlag*) yang diletakkan atas obyek sengketa sesuai dengan Penetapan Majelis Hakim No. 140/Pdt.G/2016/PN. MDN Tanggal 22 September 2016 Jo Pasal Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir Beslag) Tertanggal 03 Oktober 2016; justru dilakukan dengan alasan dan tidak bisa dibuktikan dengan suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak untuk dapat dikabulkan tuntutan dan provisi Penggugat.



Bahwa selain tidak ada keadaan dan alasan yang mendesak, justru Penetapan Sita Jaminan yang dilakukan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan justru berlebihan dan bertentangan dengan Pasal 261 RBg/227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung- RI No.05/1975 yang menentukan bahwasanya suatu permohonan sita jaminan haruslah memenuhi syarat, salah satunya adalah agar benda- benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (*nilai uang yang menjadi sengketa*), jadi seimbang yang digugat.

Bahwa fakta persidangan tuntutan kerugian material gugatan penggugat adalah sejumlah Rp 19.773.252.822,57 (*sembilan belas miliar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh rupiah*), sedangkan nilai obyek sengketa dengan lima (5) SHM bidang tanah dengan total seluas 3,6 Hektar nilainya mencapai Rp 97 Miliar lebih atau Rp 2.700.000,(dua juta tujuh ratus ribu) per- meternya x 36.000 Meter-persegi (obyek sengketa). Jadi, sangat jelas dan tegas bahwa tuntutan provisi nilainya hanya seperlima (1/5) dari nilai obyek sengketa atau hanya 20 persen dari nilai obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan fakta- fakta tersebut, justru obyek sita jaminan aquo yang dikabulkan nilainya justru sangat jauh tidak sebanding dengan obyek sengketa aquo dan hal ini sangat bertentangan dengan Pasal 261 RBg/227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung- RI No.05/1975. Oleh karena itu, kiranya Majelis Hakim Tinggi dapat menolak putusan *judex factie* tentang dikabulkannya tuntutan provisi dimaksud.

Selain itu, Putusan kabulnya *tuntutan Provisi judex factie* justru tidak memenuhi syarat Pasal 191 RBg/180 HIR serta Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000 Tertanggal 21 Juli, yang menegaskan putusan serta merta harus memenuhi :

- Gugatan tidak didasarkan bukti surat otentik;
- Gugatan bukan tentang Hutang Piutang;
- Gugatan tentang Sewa Menyewa tanah, rumah, gedung dan lain- lain;
- NGugatan bukan merupakan sengketa kepemilikan hak;

Bahwa tuntutan provisi yang dikabulkan *judex factie* Pengadilan Negeri Medan aquo justru bertentangan dengan Surat Edaran MA-RI dan ketentuan Pasal 191 RBg, yakni gugatan atas perkara aquo justru menyangkut perjanjian pendahuluan tentang Jual beli Tanah atas lima (5) SHM bidang tanah yang total seluas 36.000 Meter-persegi lebih sebagai obyek sengketa perjanjian pendahuluan. Sedangkan nilai kerugian material yang diajukan penggugat masih sebatas uang panjar/uang muka atas perjanjian pendahuluan. Perjanjian tersebut belum sempurna karena masih digantungkan dengan persyaratan



kedua belah pihak (antara ic. Penggugat dan ic. Tergugat). Bahkan dalam perjanjian Akta Jual Beli No. 139 Tertanggal 20 Desember 2013 sebagai obyek sengketa aquo, mensyaratkan, apabila terjadi permasalahan atas pembatalan perjanjian, maka kedua belah pihak setuju uang panjar senilai Rp 15 Miliar tersebut dikembalikan tanpa dibebankan tindakan lainnya. Selain itu, obyek sengketa tidak berhubungan dengan sewa menyewa tanah, gedung dan lain-lain.

Bahwa berdasarkan dalil dan fakta- fakta sebagaimana ditegaskan di atas, maka putusan dan pertimbangan *Judex Factie* justru bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, Majelis Hakim Tinggi dapat menolaknya dan selanjutnya menyatakan membatalkan dan mengangkat Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dikabulkan/ diangkat *Judex Factie* tersebut.

1. Pertimbangan Pokok Perkara *Onvoeldoende Gemotiveert*

A. Keliru Mendudukan Fakta Hukum

Bahwa *Judex Factie* mendudukan fakta perbuatan yang hanya secara sepihak menggunakan dalil penggugat tanpa memperhatikan dalil sangkalan Tergugat dengan bukti- bukti yang nyata sebagaimana Bukti T-1 s/d T-12. Bahwa *sikap judex factie* bersifat sepihak dan subyektif atau *onvoeldoende gemotivert* dan bertentangan dengan Pasal 253 Ayat (1) huruf a KUHAP yang intinya “*apakah benar suatu peraturan hukum tidak diterapkan atau diterapkan sebagaimana mestinya,*”.

Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangan fakta hukum atas perkara aquo menjelaskan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalam posita point ke 11 (sebelas) sampai ke 15 (lima belas) Penggugat mendalilkan bahwa prose jual beli ke-lima bidang tanah sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 (Bukti T-1, TT II-2 dan TT III-8) tersebut, Tergugat selaku pihak penjual tidak memberikan informasi yang jelas status dan keadaan tanah tersebut, dimana ternyata obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat, telah dijual-belikan oleh Tergugat kepada Pihak Lain, akan tetapi Tergugat mendalilkan bahwa keadaan tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat selaku Pihak Pembeli.

Menimbang dalam Pasal 7 Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 (bukti P-1, T-1 dan TT III-8), yang dibuat dan ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Tergugat, diterangkan oleh Tergugat selaku Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual bahwa ke-lima (ke-5) bidang tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta, tidak ada dalam sengketa dengan Pihak lain.

Menimbang berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, menurut Majelis Hakim ternyata ketika dilakukan jual beli atas ke-5 bidang tanah, antara Tergugat selaku Pihak Penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli, justru Pihak Penjual (ic. Tergugat) tidak memberitahukan keadaan sebenarnya, sehingga dengan demikian dalil Penggugat sepanjang mengenai hal ini beralasan hukum dan dikabulkan.

Sedangkan dalil-dalil sangkalan Tergugat sebagaimana Bukti T-1 s/d T-12, tidak ada satupun yang mendukung dalil sangkalan tersebut. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim dalil sangkalan Tergugat tidak beralasan hukum dan oleh karenanya ditolak.

Bahwa petitum gugatan penggugat butir ketiga menuntut agar dinyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat secara tidak transparan dan penuh dengan masalah (penipuan/mengelabui Penggugat) serta menjual lagi tanah tersebut kepada Pihak lain adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat;

Bahwa pertimbangan fakta-fakta hukum *judex factie* sebagaimana ditegaskan di atas, terdapat kekeliruan karena subyektifitas yang mengabaikan fakta-fakta hukum yang ditampilkan Tergugat dalam dalil sangkalan dan bukti-bukti persidangan, antara lain sebagai berikut :

Bahwa *judex factie* tidak memperhatikan dan mengabaikan fakta bahwa Akta Perjanjian Jual Beli atas lima (5) bidang tanah sebagai obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 (bukti P-1, T-1 dan TT III-8), merupakan perjanjian pendahuluan. Kedua belah Pihak masih mengantungkan kewajiban masing-masing pihak. Bahwa jika perjanjian pendahuluan tidak selesai, maka Pihak Penggugat selaku Pihak Pembeli setuju, jika Pihak Penjual (tergugat) mengembalikan uang panjar senilai Rp 15.000.000.000, (*lima belas miliar*) dikembalikan tanpa beban tambahan lainnya (bunga dan lainnya).

Bahwa mengingat perjanjian jual beli ini masih digantungkan dengan kewajiban masing-masing pihak (antara Penggugat dan Tergugat), maka disepakatilah sebagaimana Pasal 2 alinea 13 huruf (b) Akta Perjanjian No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT (ic. Agustina Karnawati,SH), Pihak Penggugat selaku Pihak Kedua/pihak pembeli mengikatkan diri tidak akan menuntut Tergugat selaku

Halaman 57 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.

Disclaimer

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



Pihak Pertama/Penjual baik secara perdata maupun secara pidana pihak lain yang berkaitan dengan obyek tanah.

Bahwa dengan dalil sangkalan Pembanding/Tergugat sesuai fakta- fakta di atas, tidak ada unsur perbuatan berupa tindakan tidak transparan atau mengelabui keadaan status obyek yang sebenarnya terutama tanah tersebut ternyata telah diperjual-belikan kepada Pihak lain. Justru Pembanding/Tergugat dapat tampilkan fakta- fakta persidangan sesungguhnya yang diabaikan *Judex Factie* sebagai berikut :

- Bahwa sesungguhnya Penggugat mengetahui adanya permasalahan antara Tergugat dengan Pihak Ketiga (ic. Turut Tergugat III/ Tony Wijaya), sehingga disepakatilah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tegas diatur Pasal 2 alinea 13 huruf (b) Akta Perjanjian No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT (ic. Agustina Karnawati,SH). Bahwa Pihak Penggugat selaku Pihak Kedua/pihak pembeli mengikatkan diri tidak akan menuntut Tergugat selaku Pihak Pertama/Penjual baik secara perdata maupun secara pidana pihak lain yang berkaitan obyek tanah.
- Bahwa kesepakatan sebagaimana ditegaskan di atas sebagai dasar bagi Pembanding/Tergugat melakukan langkah- langkah penyelesaian dengan Turut Tergugat III/Tony Wijaya mengenai kesepakatan dibawah tangan antara Tergugat dengan Tony Wijaya sebagaimana dengan tiga kali Surat resmi Pembatalan perjanjian dimaksud, **(Bukti P-3 s/d P-6) dan T-3 s/d T-9)** antara lain :
 - A. Pembatalan Kesepakatan dibawah tangan antara Tergugat dengan Turut Tergugat III Tertanggal 25 Oktober 2013;
 - B. Surat Tergugat kepada Turut Tergugat III No. 055/ Dirut/ WU/ MDN/ 2013 Tanggal 04 Desember 2013;
 - C. Surat Tergugat kepada Turut Tergugat III No. 056/ Dirut/ WU/ MDN/ 2013 Tanggal 10 Desember 2013;
 - D. Surat Tergugat kepada Turut Tergugat III No. 057/ Dirut/ WU/ MDN/ 2013 Tanggal 13 Desember 2013;

Bahkan sejumlah surat Tergugat tersebut dibuat sebelum dilakukan Akta Perjanjian No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 (Bukti P-1 dan sama dengan T-1); dan untuk memperkuat pembatalan kesepakatan dibawah tangan dan menjaga perjanjian Akta No. 139 dimaksud agar tidak terganggu, maka Tergugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat III sebagaimana bukti T-9 berupa Gugatan Perdata terdaftar perkara Reg. No. 702/Pdt.G/2015/PN. MDN

Halaman 58 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 03 Mei 2016 yang intinya Perjanjian antara Tergugat selaku Penggugat dengan TurutTergugat III/Tony Wijaya selaku Tergugat Tertanggal Tertanggal 25 Oktober 2013, telah habis masa waktunya dan Tergugat/ic. Tony Wijaya dikualifikasi telah melakukan perbuatan;

Bahwa semua surat- surat Tergugat/ Pemanding kepada Turut Tergugat III/ic. Tony Wijaya justru telah diberitahukan kepada Penggugat. Bahkan atas permasalahan tersebut, diperkuat dalam Akta Perjanjian No. 139 Tertanggal 20 Desember 2013 khususnya ditegaskan pada Pasal 2 alinea 13 huruf (b). Oleh karena itu, tidaklah layak dan pantas Tergugat dikualifikasi telah mengelabui/ tidak transparan sebagaimana dimaksud Penggugat dalam dalil gugatannya;

Bahkan pengaduan tindak Pidana Turut Tergugat III/Tony Wijaya terhadap Tergugat kepada Polda Sumut yang akhirnya menjadi dasar Penggugat sebagai salah satu rangkaian yang menuduh Tergugat telah menipu dan mengelabui Penggugat, justru fakta ini terbantahkan dengan Bukti baru Tergugat berupa T-13 dan T-14. Kedua bukti tersebut adalah :

- A. **T-13** berupa Foto Copy Surat Ketetapan dari Polda Sumut No. SP-Tap/477-b/ XII/2016/Ditreskrimum Tentang Penghentian Penyidikan atas Tersangka Dulang Murtapa dan Yopie Sangkot Batubara. Ketetapan ini ditandatangani Direskrimum Polda Sumut Kombes Pol. Drs. Nurfallah,SH selaku Penyidik, menegaskan sejak Tanggal 28 Desember 2016 dihentikan Penyidikan karena tidak cukup bukti. *Foto Copy ini telah disesuaikan dengan aslinya sebagaimana legalisasi Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan No.1510/LEG/III/2017/HKM Tertanggal 20 Maret 2017 dan bukti ini juga telah diberi materai dan dinezegelan di Kantor Pos Besar Kota Medan.*
- B. **T- 14** berupa Foto Copy Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) dari Polda Sumut No. SP-Sidik/828.a/XII/2016/Ditreskrimum. Surat SP3 yang ditandatangani Direskrimum Polda Sumut Kombes Pol. Drs. Nurfallah,SH selaku Penyidik yang memerintahkan empat (4) Penyidik/penyidik pembantu yang telah melaksanakan penyidikan atas Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan sebagaimana Pasal 378 dan 372 KUHPidana sesuai Surat Laporan Polisi No.LP/1041/IX/2015/SPKT-I, Tanggal 02 September 2015, adapun alasan SP-3 tersebut karena tidak cukup bukti. *Foto Copy ini telah disesuaikan dengan aslinya sebagaimana legalisasi Kepaniteraan Pengadilan Negeri*

Halaman 59 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Medan No.1511/LEG/III/2017/HKM Tertanggal 20 Maret 2017 yang ditandatangani Abu Churairah,SH.,MH selaku Panitera Muda Hukum dan bukti ini juga telah diberi materai dan dinezegekan di Kantor Pos Besar Kota Medan.

- C. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat/Terbanding dalam gugatannya menegaskan, Tergugat/Pembanding telah menipu dan mengelabui Penggugat setelah mengetahui adanya Surat Panggilan dari Penyidik Polda Sumut, sehingga perbuatan Tergugat/Pembanding sebagaimana **Bukti P-1** merupakan perbuatan melawan hukum.
- D. Bahwa bukti tambahan dimaksud (T-13 dan T-14) pada saat persidangan belum dapat ditampilkan karena bukti tersebut belum diterbitkan Polda Sumut. Jika bukti tambahan ini ditampilkan, maka secara signifikan dan bukti ini dapat menjadi dasar bagi *judex factie* Pengadilan Negeri Medan untuk menolak dalil gugatan penggugat/Terbanding. Kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dapat memperhatikan/mempertimbangkan bukti tambahan ini sebagai dasar untuk menolak putusan *Judex Factie aquo*;

- Bahwa berdasarkan dalil dan fakta- fakta sebagaimana ditegaskan di atas, kiranya Majelis Hakim Tinggi dapat mengoreksi kekeliruan Pertimbangan fakta hukum *judex factie* Pengadilan Negeri aquo dan kiranya dapat membatalkan putusan *judex factie aquo*.

A. Keliru Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum

-Bahwa kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dikabulkan *judex factie* atas Tuntutan Penggugat kepada Tergugat/Pembanding, justru berdasarkan pertimbangan yang subyektif atau bersifat *onvoeldoende gemotivert*, antara lain dapat dijelaskan sebagai berikut :

-Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangannya menjelaskan sebagai berikut :

Menimbang berdasarkan hal- hal yang dipertimbangkan di atas, ternyata dalam perjanjian jual beli atas lima (5) bidang tanah aquo sebagaimana Akta No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 (Bukti P-1, T-1, TT.II-2 dan TT III- 8) antara Tergugat selaku Pihak Penjual dengan Penggugat selaku Pihak Pembeli, justru Tergugat telah membohongi dan atau menipu Penggugat dengan tidak memberitahukan keadaan yang sebenarnya dari lima bidang tanah yang menjadi obyek gugatan, akan tetapi justru tergugat telah menerangkan kepada Penggugat bahwa lima (5) bidang tanah dimaksud tidak dalam keadaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dengan pihak manapun sebagaimana Pasal 7 Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 Tanggal 20 Desember 2013;

Menimbang berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, dikaitkan dengan pengertian perbuatan melawan hukum menurut Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung, maka menurut Majelis Hakim, perbuatan tergugat tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, dalam hal ini adalah Penggugat selaku pembeli. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, dan tentunya perbuatan melawan hukum yang oleh Tergugat tersebut telah membawa kerugian kepada pihak lawan in casu Penggugat, baik secara material maupun secara moril;

Menimbang sepanjang petitum Penggugat butir ketiga dalam gugatan aquo yang menuntut agar dinyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang menjual lima (5) bidang tanah secara tidak transparan dan penuh dengan masalah (penipuan dan mengelabui Penggugat) serta menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat adalah beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikabulkan;

- Bahwa Kekeliruan pertimbangan *Judex Factie* tentang kualifikasi perbuatan melawan hukum tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

-Bahwa sebagaimana dalil Pembanding tentang kekeliruan Fakta perbuatan Tergugat, sesungguhnya Penggugat mengetahui adanya permasalahan antara Tergugat dengan Pihak Ketiga (ic. Turut Tergugat III/ Tony Wijaya), sehingga disepakatilah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tegas diatur Pasal 2 alinea 13 huruf (b) Akta Perjanjian No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT (ic. Agustina Karnawati,SH). Bahwa Pihak Penggugat selaku Pihak Kedua/pihak pembeli mengikatkan diri tidak akan menuntut Tergugat selaku Pihak Pertama/Penjual baik secara perdata maupun secara pidana pihak lain yang berkaitan obyek tanah.

-Bahwa kesepakatan sebagaimana ditegaskan di atas sebagai dasar bagi Pembanding/Tergugat melakukan langkah- langkah penyelesaian dengan Tuturt Tergugat III/Tony Wijaya mengenai kesepakatan dibawah tangan antara Tergugat dengan Tony Wijaya sebagaimana dengan tiga kali Surat resmi Pembatalan perjanjian dimaksud, **(Bukti P-3 s/d P-6) dan T-3 s/d T-9).**

-Bahkan sejumlah surat Tergugat tersebut dibuat sebelum dilakukan Akta Perjanjian No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 (Bukti P-1 dan sama dengan T-1); dan untuk memperkuat pembatalan kesepakatan dibawah tangan dan

Halaman 61 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.

Disclaimer

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



menjaga perjanjian Akta No. 139 dimaksud agar tidak terganggu, maka Tergugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat III sebagaimana bukti T-9 berupa Gugatan Perdata terdaftar perkara Reg. No. 702/Pdt.G/2015/PN. MDN Tertanggal 03 Mei 2016 yang intinya Perjanjian antara Tergugat selaku Penggugat dengan TurutTergugat III/Tony Wijaya selaku Tergugat Tertanggal Tertanggal 25 Oktober 2013, telah habis masa waktunya dan Tergugat/ic. Tony Wijaya dikualifikasi telah melakukan perbuatan;

-Bahwa semua surat- surat Tergugat/ Pembanding kepada Turut Tergugat III/ic. Tony Wijaya justru telah diberitahukan kepada Penggugat. Bahkan atas permasalahan tersebut, diperkuat dalam Akta Perjanjian No. 139 Tertanggal 20 Desember 2013 khususnya ditegaskan pada Pasal 2 alinea 13 huruf (b). Oleh karena itu, tidaklah layak dan pantas Tergugat dikualifikasi telah mengelabui/ tidak transparan sebagaimana dimaksud Penggugat dalam dalil gugatannya;

-Bahwa berdasarkan fakta dan kenyataan yang sesungguhnya, maka pendapat/pertimbangan *judex factie* yang mengkualifikasi, perbuatan tergugat tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, dalam hal ini adalah Penggugat selaku pembeli. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, dan tentunya perbuatan melawan hukum yang oleh Tergugat tersebut telah membawa kerugian kepada pihak lawan in casu Penggugat, baik secara material maupun secara moril, adalah suatu pertimbangan yang keliru karena tidak terdapat fakta dan kenyataan yang mengualifikasikan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

- Bahkan pengaduan tindak Pidana Turut Tergugat III/Tony Wijaya terhadap Tergugat kepada Polda Sumut yang akhirnya menjadi dasar Penggugat sebagai salah satu rangkaian yang menuduh Tergugat telah menipu dan mengelabui Penggugat, justru fakta ini terbantahkan dengan Bukti baru Tergugat berupa T-13 dan T-14 sebagaimana telah ditegaskan di atas;
- Bahwa berdasarkan dalil dan fakta- fakta sebagaimana ditegaskan di atas, kiranya Majelis Hakim Tinggi dapat mengoreksi kekeliruan Pertimbangan kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat/Pembanding hukum dan selanjutnya Majelis Hakim Tinggi dapat membatalkan putusan *judex factie aquo*.

Menimbang sepanjang petitum Penggugat butir ketiga dalam gugatan aquo yang menuntut agar dinyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang menjual lima (5) bidang tanah secara tidak transparan dan penuh dengan masalah (penipuan dan mengelabui Penggugat) serta menjual lagi tanah



tersebut kepada pihak lain, adalah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat dikualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu, Tuntutan/petitim Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

A. Keliru Mendudukan Tuntutan lainnya

Bahwa oleh karena fakta dan kenyataan atas tuntutan Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak, maka petitim Penggugat lainnya, antara lain : butir ke-lima (ke-5) menuntut ganti rugi, termasuk agar menuntut turut tergugat diwajibkan untuk mematuhi isi putusan, kiranya secara hukum tidak relevan lagi dipenuhi. Oleh karena Majelis Hakim Tinggi dapat menolak keseluruhan dalil dan petitim Penggugat yang dikabulkan *Judex Factie*.

Menimbang semua dalil dan pertimbangan *judex factie* ditolak, maka Penggugat adalah pihak yang dikalahkan. Oleh karenanya Majelis Hakim Tinggi kiranya dapat membebaskan Penggugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya- biaya yang timbul yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

1. Kesimpulan

Bahkan berdasarkan bukti- bukti sebagaimana ditegaskan di atas, justru apa yang dikemukakan Pembanding ternyata Tindakan Tergugat/Pembanding justru tidak terbukti secara sah dan meyakinkan. Oleh karena itu, Majelis Hakim Tinggi Medan kiranya dapat mengabulkan Memori Banding Pembanding dan membatalkan *Putusan Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan aquo dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan gugatan penggugat/Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

1. Menolak Tuntutan Provisi Penggugat/Terbanding ;
2. Mengangkat Sita Jaminan (Conservatoir berslag) yang telah diletakkan terhadap lima (5) bidang Tanah Milik Tergugat sebagaimana SHGB No.



1819, SHGB No. 1821, SHGB No. 2711, SHGB No. 2715, SHGB No. 2784;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak keseluruhan Gugatan Penggugat/Terbanding atau Sebagiannya;
2. Menghukum Penggugat dan Turut Tergugat atau Para Terbanding secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Atau -- Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, dengan kerendahan hati, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding dahulu Tergugat, tertanggal 6 Desember 2016, Turut Terbanding I dahulu Turut Tergugat I tanggal 14 Desember 2016, Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II tanggal 5 Desember 2016 dan Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat III tanggal 13 Desember 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding dahulu Penggugat telah mengajukan kontra memori banding, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 22 Desember 2016 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

A. TENTANG EKSEPSI

PEMBANDING TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

- Bahwa Tergugat/Pembanding tidak memiliki legal standing untuk mewakili PT. Ira Widya Utama (perseroan) untuk mengajukan Banding terhadap perkara a quo;
- Bahwa pada tingkat pertama (Pengadilan Negeri Medan) yang bertindak mewakili perseroan adalah **Ir. Dulang Martapa selaku Direktur Utama**



berdasarkan Akta Notaris No: 13 Tgl. 24 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Sisilia Buchari, S.H.;

- Bahwa sedangkan pada saat mengajukan Banding yang bertindak mewakili perseroan adalah **Mail Pelawi, SE** yang mengaku sebagai **Direktur Utama** perseroan padahal Mail Pelawi, SE tidak menerangkan dirinya diangkat berdasarkan Akta yang mana, Tanggal berapa dan Nomor berapa serta apakah pengangkatan dirinya tersebut sudah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM, hal ini tidak diterangkan dalam Memori Banding Pembanding sebab sebelumnya Dientur Utama perseroan adalah Ir. Dulang Martapa;
- Bahwa berdasarkan **Pasal 94 UU No: 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas** dalam hal terjadinya pengangkatan, penggantian dan pemberhentian Direksi harus diberitahukan kepada Menteri Hukum Dan HAM – Departemen Hukum dan HAM bertujuan agar perubahan Direksi dicatat dalam daftar Perseroan dengan pencatatan tersebut maka Direksi yang baru tersebut telah sah menjadi Direksi dan efektif dalam menjalankan pengurusan Perseroan;
- Bahwa menurut **M. Yahya Harahap, S.H.**, di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat/Pembanding harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat/Pembanding mengakibatkan gugatan/memori banding mengandung cacat formil.
- Bahwa oleh karena Pembanding adalah orang yang tidak berwenang mengajukan memori banding dengan kata lain, Pembanding adalah orang yang tidak berhak untuk mengajukan Memori Banding maka berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 Tgl. 8 Oktober 1973 dan Putusan MA RI No. 639 K/Sip/1975 Tgl. 28 Mei 1977 menyatakan bahwa gugatan/Memori Banding dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan/Memori Banding **harus dinyatakan tidak dapat diterima;**



- Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan memori banding Pembanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

SURAT KUASA KHUSUS TGL. 24 Nopember 2016 ADALAH TIDAK SAH

- Bahwa surat kuasa khusus Tgl. 24 Nopember 2016 yang diberikan Mail Pelawi, SE. (Pembanding) kepada Kantor hukum Sutan Nasution, SH & Associates untuk mewakili perseroan dalam mengajukan Memori Banding terhadap perkara a quo adalah tidak sah secara hukum;
- Bahwa hal tersebut dikarenakan Mail Pelawi, SE. saat ini masih diragukan keapsahannya sebagai Direktur Utama PT. Ira Widya Utama dan belum dapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka seluruh perbuatan hukum yang dilakukan oleh Mail Pelawi, S.E dalam perkara a quo tidak dapat diterima termasuk menandatangani Akta Banding No: 148/2016 dan juga memberikan surat kuasa khusus Tgl. 24 Nopember 2016 adalah tidak sah;
- Bahwa dengan demikian maka sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan memori banding Pembanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

A. DALAM POKOK PERKARA

I. TERGUGAT/ PEMBANDING TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Bahwa perbuatan Pembanding berawal pada saat Terbanding dan Pembanding melakukan perikatan jual beli terhadap 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat/Pembanding yang dibuat dihadapan Turut Terbanding I yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 139 Tgl. 20 Desember 2013, sesuai dengan bukti Penggugat/Terbanding



yang diberi tanda **P-1**, diperkuat dengan bukti Tergugat/Pembanding yang diberi tanda **T-1**, diperkuat dengan bukti Turut Terbanding II yang diberi tanda **TT-II.2**, diperkuat dengan bukti Turut Terbanding III yang diberi tanda **TT-III.8**;

- Bahwa terhadap Jual Beli 5 (lima) bidang tanah tersebut, Penggugat/Terbanding telah menyerahkan Uang Panjar (*Down Payment*) kepada Tergugat/Pembanding sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) sesuai dengan Kwitansi No. 038459 Tgl. 20 Desember 2013, sesuai dengan bukti Penggugat/Terbanding yang diberi tanda **P-2**, dan diperkuat dengan bukti Turut Terbanding II yang diberi tanda **TT-2.1**.
- Bahwa pada saat proses jual beli tersebut masih berlangsung ternyata Tergugat/Pembanding sebelumnya telah terlebih dahulu menjual objek perkara a quo kepada Turut Terbanding III sesuai dengan bukti Penggugat/Terbanding yang diberi tanda **P-3**, **P-4**, **P-5**, **P-6**, diperkuat dengan bukti Turut Terbanding III yang diberi tanda **TT-III.1.**, **TT-III.2.**, **TT-III.3.**, **TT-III.4.**, **TT-III.5.**, **TT-III.6.**, **TT-III.7.**;
- Bahwa sebelum terjadinya proses jual beli tersebut dimana Tergugat/Pembanding selaku penjual tidak memberikan informasi yang jelas mengenai status dan keadaan tanah tersebut, dimana ternyata tanah tersebut sebelumnya telah dijual kepada Turut Terbanding III sehingga Penggugat/Terbanding merasa ditipu dan dibohongi serta dirugikan hal ini diperkuat dengan adanya perkara antara Tergugat/Pembanding dengan Turut Terbanding III dengan register perkara No: 702/Pdt.G/2016/PN-Mdn sesuai dengan bukti Tergugat/Pembanding yang diberi tanda **T-9**;
- Bahwa selain itu Tergugat/Pembanding juga secara tegas telah mengakui dan membenarkan dalil gugatan Penggugat/Terbanding dalam Jawabannya Tgl. 07 Juni 2016 dimana Tergugat/Pembanding sebelumnya telah melakukan kesepakatan jual beli dengan Turut Terbanding III terhadap objek perkara a quo sebelum dijual kepada Penggugat/Terbanding, sesuai dengan bukti Penggugat/Terbanding yang



diberi tanda P-3 diperkuat dengan bukti Turut Terbanding III yang diberi tanda TT-III.1;

- Bahwa dengan demikian Tergugat/Pembanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka sangat wajar menurut hukum perikatan **jual beli tersebut dibatalkan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 663 K7 Sip/1971 Tgl. 06 Agustus 1973** menentukan bahwa, meskipun perjanjian jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (pertanahan), **jual beli tersebut harus dinyatakan batal (*nietig*), karena didahului oleh 4 hal yang tidak wajar atau dengan itikad tidak jujur (bahwa tanah tersebut sebelumnya sudah dijual kepada orang lain).**

I. JUDEX FACTIE TELAH TEPAT DAN BENAR DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA

- Bahwa putusan judex factie (Pengadilan Negeri Medan) adalah didasarkan dengan fakta yang ditemukan dipersidangan yang didasarkan kepada penilaian bukti-bukti, maka secara hukum putusan judex factie tersebut sangat wajar untuk dipertahankan atau dikuatkan dan juga sangat wajar permohonan banding dari Tergugat/Pembanding untuk ditolak seluruhnya;
- Bahwa judex factie dalam membuat pertimbangan hukumnya telah meneliti semua bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak di depan persidangan, dimana bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding dipersidangan sebanyak 7 (tujuh) bukti yang diberi tanda Bukti P-1 sampai P-7 yang telah dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Pembanding sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Pembanding dengan menjual 5 (lima) bidang tanah kepada Penggugat/Terbanding sesuai dengan bukti P-1, I-1, TT.II-2 dan TT.III-8



dengan membohongi atau menipu dengan cara tidak memberitahukan keadaan yang sebenarnya dari 5 (lima) bidang tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dimana 5 (lima) bidang tanah tersebut sebelumnya telah dijual kepada Turut Terbanding III sesuai dengan bukti P-3, P-4, P-5, P-6, TT-III.1., TT-III.2., TT-III.3., TT-III.4., TT-III.5., TT-III.6., TT-III.7.; dan Tergugat/Pembanding juga menerangkan bahwa 5 (lima) bidang tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun (vide Pasal 7 Akta Perjanjian Jual Beli No: 139 Tgl. 20 Desember 2013) sesuai dengan bukti P-1, T-1, TT-II.2, TT-III.8 padahal 5 (lima) bidang tanah tersebut saat ini sedang bersengketa dengan Turut Terbanding III dengan nomor perkara No: 702/Pdt.G/2016/PN-Mdn sesuai dengan bukti T-9;

- Bahwa perbuatan Tergugat/Pembanding tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain Penggugat/Terbanding selaku pihak Pembeli, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dan tentunya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada pihak lawan in casu Penggugat/Terbanding baik secara materil maupun secara moril;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka telah jelas dan terbukti perbuatan Tergugat/Pembanding adalah **perbuatan melawan hukum** dan bukan perbuatan wanprestasi sebagaimana yang didalilkan Tergugat/Pembanding dalam memori banding Tgl. 30 Nopember 2016;
- Bahwa dengan demikian putusan judex factie telah menerapkan hukum pembuktian secara tepat dan benar sehingga dalam pertimbangan judex factie pun telah tepat dan benar serta tidak bersifat diskriminatif dan juga tidak melanggar hukum/tidak bertentangan dengan hukum, **maka sangat wajar permohonan banding dari Tergugat/Pembanding untuk ditolak seluruhnya.**

I. JUDEX FACTIE TELAH TEPAT DAN BENAR MENGANALISA KERUGIAN YANG TIMBUL AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Halaman 69 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



- Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Pembanding sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga Tergugat/Pembanding berkewajiban untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya tersebut;
- Bahwa judex factie telah tepat dan benar mempertimbangkan kerugian yang diderita Penggugat/Terbanding berdasarkan bukti-bukti dan fakta persidangan dimana Penggugat/Terbanding mengalami kerugian materil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat/Pembanding sebesar **Rp. 19.773.252.822,57** (sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua koma lima puluh tujuh rupiah), selama 4 tahun terhitung sejak Tgl. 20 Desember 2013 sampai dengan Tgl. 31 Maret 2016 dengan perincian :- Total uang yang telah diserahkan kepada Tergugat/Pembanding sebesar **Rp. 15.000.000.000,-** (lima belas milyar rupiah) ditambah bunga uang 1 % perbulan yang dihitung sejak Tgl. 20 Desember 2013 sampai dengan Tgl. 31 Maret 2016 sebesar **Rp. 4.773.252.822,57** (empat milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua koma lima puluh tujuh rupiah), sehingga total keseluruhan kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,- + Rp. 4.773.252.822,57 = **Rp. 19.773.252.822,57** (sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua koma lima puluh tujuh rupiah), **sesuai dengan bukti Penggugat yang diberi tanda P-7.**
- Bahwa pertimbangan judex factie tersebut telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1157 K/Sip/1971 Tgl. 26 Januari 1972 sehingga dalam pertimbangan judex factie pun telah tepat dan benar dalam menganalisa kerugian yang dialami Penggugat/Terbanding dan juga tidak melanggar hukum/tidak bertentangan dengan hukum, **maka sangat wajar permohonan banding dari Tergugat/Pembanding untuk ditolak seluruhnya.**

I. PENGADILAN TINGGI WAJAR MENGUATKAN PUTUSAN JUDEX FACTIE



- Bahwa putusan judex factie (Pengadilan Negeri Medan) adalah didasarkan dengan penilaian bukti-bukti dan fakta yang ditemukan dipersidangan sehingga putusan judex factie telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum pembuktian dan tidak bersifat diskriminatif serta tidak melanggar hukum pembuktian dan juga putusan judex factie tersebut berdasarkan atas hukum yang berlaku dan pertimbangan hukum yang rasional;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas sangat beralasan kiranya memori banding dari Tergugat/Pembanding untuk ditolak seluruhnya dan dengan rendah hati Penggugat/Terbanding memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

- ***Menerima Eksepsi Terbanding.***
- ***Menyatakan memori banding Pembanding tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).***

A. DALAM POKOK PERKARA

- ***Menolak permohonan banding dan memori banding dari Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya.***
- ***Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Tgl. 06 Oktober 2016 No. Reg. 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn.***
- ***Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.***

Sedangkan Turut Terbanding III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Januari 2017 sebagai berikut :

I. Bahwa putusan perkara Register No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 03 Mei 2016 belum berkekuatan hukum tetap.

1. Bahwa tidak benar dalil Pembanding didalam Memori Bandingnya pada halaman (6) yang mendalilkan sebagai berikut :

"Bahwa dalam perkara No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn telah mempunyai kekuatan hukum karena Pihak Tergugat didalam perkara diatas, adalah Tonny

Halaman 71 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.



Wijaya sedangkan dalam perkara No. 140/Pdt.G/2016/PNMdn Tony Wijaya sebagai Turut Tergugat III”.

2. Bahwa terhadap Putusan perkara No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 03 Mei 2016 tersebut, Turut Terbanding III ic. Tony Wijaya selaku Tergugat telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan melalui Pengadilan kepaniteraan Negeri Medan sesuai dengan **Akta Permohonan Banding No : 109/2016 tanggal 2 Agustus 2016 dan selanjutnya telah menyerahkan Memori Banding pada tanggal 29 Agustus 2016.**
3. Bahwa dikarenakan proses pemeriksaan perkara antara Turut Terbanding III dengan Pembanding atas putusan Register No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 03 Mei 2016 masih berlangsung di Pengadilan Tinggi Medan, maka **secara juridis formil Putusan dalam perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap**, oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis hakim Tingkat dalam perkara aquo untuk mengesampingkan dalil Memori Banding Pembanding pada halaman (6) tersebut diatas.
4. Bahwa Turut Terbanding menolak dengan tegas seluruh alasan-alasan hukum Pembanding pada halaman (3) s/d (6) yang mendasarkan dalil memori bandingnya dengan mengutip pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan perkara No. 702/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 03 Mei 2016, sebab putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap, sehingga **Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli Tanah tanggal 25 Oktober 2013 antara Turut Terbanding III dengan Pembanding masih tetap mengikat Para Pihak.**
5. Bahwa pada pokoknya berdasarkan **Surat Kesepakatan Bersama Tentang Jual Beli Tanah tanggal 25 Oktober 2013**, hubungan hukum Turut Terbanding III dengan Pembanding Tentang Jual Beli 5 (lima) bidang tanah dengan total luas 36.600 M² beralas hak yakni SHGB No.1821 seluas 9.155 M², SHGB No. 2711 seluas 4.925 M², SHGB No.2715 seluas 173 M², SHGB No.1819 seluas 9.025 M² dan SHGB No. 2784 seluas 15.250 M², dengan harga jual beli sebesar Rp.2.650.000,-/M², dengan kesepakatan dibuat akte perjanjian jual beli dihadapan Notaris Henry Tjong, SH, selambat-lambatnya pada tanggal 5 Nopember 2013.
6. Bahwa ada kewajiban bagi Pembanding selaku penjual untuk menunjukkan adanya ke – 5 (lima) asli SHGB tersebut di atas sebagai objek jual beli yang akan dititipkan kepada Notaris dan Turut Terbanding III memiliki kewajiban sebagai pembeli untuk membayar panjar sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), sehingga Notaris sebagai pejabat negara dapat



membuat Akta Perjanjian Jual Beli untuk kedua pihak baik pihak Turut Terbanding III maupun Pemanding.

7. Bahwa kemudian jual beli tanah dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 tersebut dilanjutkan oleh Turut Terbanding III dengan Pemanding, dimana Turut Terbanding III selaku pembeli melakukan kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

8.1. Bahwa Turut Terbanding III membayar uang panjar sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dalam bentuk 1 (satu) lembar cek kontan Bank Permata No.285037 tanggal 6 November 2013 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), **untuk jual beli 1 (satu) bidang tanah seluas 36.600 M² yang berasal dari :**

- a. SHGB No.1821 seluas 9.155 M².
- b. SHGB No. 2784 seluas 15.250 M².
- c. SHGB No.2715 seluas 173 M².
- d. SHGB No.1819 seluas 9.025 M².
- e. SHGB No. 2711 seluas 4.925 M².

8.2. Bahwa uang panjar tersebut seharusnya diterima oleh Pemanding yakni Direktur Utama PT. Ira Widya Utama, akan tetapi *nama "Ir.Dulang Martapa Direktur Utama PT. Ira Widya Utama pada saat itu yang tertera dalam "surat tanda terima uang panjar jual beli tanah" selaku penerima uang panjar dan selaku penjual"* ternyata dicoret oleh Komisaris Utama Pemanding yakni Yopie Sangkot Batubara diganti menjadi **penjual adalah Yopie Sangkot Batubara, Komisaris Utama PT. Ira Widya Utama**, sedang kata *"Diketahui dan disetujui oleh Yopie S. Batubara, Komisarur Utama PT. Ira Widya Utama"* di coret oleh Yopie Sangkot Batubara.

8.3. Bahwa setelah uang panjar sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tersebut diterima oleh Komisaris Utama Pemanding yakni Sdr. Yopie Sangkot Batubara, namun asli dari ke - 5 (lima) Sertipikat HGB alas hak objek jual beli tanah seluas 36.600 M² tersebut dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 ternyata tidak juga dikirim oleh Komisaris Utama Pemanding selaku penjual kepada Notaris Henry Tjong, SH.



9. Bahwa **sampai tanggal 4 Nopember 2013**, Pembanding sebagai penjual belum melakukan kewajibannya menyerahkan ke - 5 (lima) asli sertifikat HGB, alas hak tanah objek jual beli seluas 36.600 M² kepada Notaris Henry Tjong, SH, maka Turut Terbanding III mengirim surat tertanggal 4 Nopember 2013 kepada Pembanding selaku penjual.
10. Bahwa fakta hukum yang tidak terbantahkan yang menyebabkan Pembanding tidak memberikan ke – 5 (lima) asli SHGB objek jual beli tanah dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Oktober 2013 tersebut, sekalipun Pembanding telah menerima uang panjar dari Turut Terbanding III sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 6 Nopember 2013 adalah disebabkan pada bulan Agustus 2015, Turut Terbanding III menerima bukti yakni Akte Perjanjian Jual Beli No. 139 tanggal 20 Desember 2013, bahwa tanah seluas 36.600 M² tersebut yang dijanjikan dijual Pembanding kepada Turut Terbanding III ternyata telah dijual oleh Yopie Sangkot Batubara selaku Komisaris Utama PT. Ira Widya Utama kepada Alex Yansim Benison ic. Terbanding/Penggugat dalam perkara aquo dengan harga Rp.2.700.000,-/M² lebih tinggi Rp.50.000,-/M² dari harga pembelian Turut Terbanding III dan Pembanding selaku penjual telah menerima uang pembayaran pertama sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan syarat yang lebih ringan dan cara pembayaran yang lebih cepat dari Turut Terbanding III.
11. Bahwa setelah Turut Terbanding III melakukan pengecekan lebih lanjut ternyata pada tanggal 27 April 2005 Terbanding juga telah menerima uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Alwijaya AW dalam bentuk cek kontan No.Mdn1311246 Bank Niaga atas nama Alwijaya AW untuk perubahan peruntukan tanah seluas 36.600 M² dengan objek jual beli yang sama yang dijanjikan Pembanding dijual kepada Turut Terbanding III dan Alwijaya AW telah melakukan pemagaran terhadap tanah objek jual beli seluas 36.600 M² dengan pagar seng yang sampai hari ini masih berdiri diatas batas dan mengelilingi tanah objek jual beli yang merupakan lapangan sepak bola.
12. Bahwa atas permasalahan hukum tersebut diatas pada tanggal 02 September 2015 Turut Terbanding III ic. Tonny Wijaya telah membuat pengaduan/laporan Polisi No. LP/1041/IX/2015/SPKT "I" ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara (Poldasu) atas dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana dan 372 KUHPidana.



Turut Terbanding II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Desember 2016 sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Terbanding II merasa keberatan atas ditariknya Turut Terbanding II sebagai pihak dalam perkara a quo, karena dengan ditariknya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo telah menyebabkan kerugian pada diri Turut Tergugat II baik kerugian moril dan materil serta waktu, karena dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan tidak dapat terlaksananya jual beli dimaksud adalah murni perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena sebelum ke 5 (lima) bidang tanah yang dijual oleh Tergugat, terlebih dahulu oleh Tergugat tanah dimaksud telah dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat III (Turut Terbanding III) ;
2. Bahwa terhadap memori Banding yang diajukan Pembanding pada halaman 3 sangat tidak beralasan, Majelis Hakim pada Pengadilan yang memeriksa dan yang mengadili perkara a quo telah memberi pertimbangan hukum yang sangat jelas berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, majelis hakim juga telah mempertimbangkan setiap bukti – bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian dalam memori Banding Pembanding haruslah ditolak ;
3. Bahwa Turut Terbanding II adalah sebagai teman dan orang kepercayaan Terbanding untuk mencari tanah yang sesuai dengan keinginan Terbanding, dan Turut Terbanding II yang telah memperkenalkan antara Pembanding dengan Terbanding untuk pembelian ke 5 (lima) bidang tanah tersebut dan Turut Terbanding II juga yang telah memberikan uang panjar sebesar Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah) (vide P-2 dan TT.II-1) kepada Pembanding sebagai bentuk keseriusan Terbanding untuk membeli ke 5 (lima) bidang tanah tersebut dan pelunasan terhadap pembelian kelima bidang tanah tersebut akan dilakukan setelah Pembanding selesai mengurus surat – surat yang berkaitan dengan tanah tersebut;
4. Bahwa sudah sangat jelas bahwa Pembanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) kepada Terbanding, dan Turut Terbanding II juga mengakui hal tersebut, dimana Turut Terbanding II disini adalah sebagai perantara antara Pembanding dengan Terbanding dalam pembelian kelima bidang tanah tersebut yang masing – masing memiliki sertipikat SHGB 1819, SHGB 1821, SHGB 2711, SHGB 2715, dan SHGB 2784, tetapi pada kenyataannya ke 5



(lima) bidang tanah tersebut telah dijual Pembanding terlebih dahulu kepada Turut Terbanding III (ic. Tony Wijaya) ;

5. Bahwa pada saat pembuatan Akta Perjanjian No. 139 Tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (vide Bukti P-1, T-1, TT.II-2 dan TT.III-8), Terbanding dan Turut Terbanding II telah menanyakan terlebih dahulu apakah ke 5 (lima) bidang tanah tersebut memiliki permasalahan hukum dengan pihak lain, dan Pembanding memberi jawaban untuk meyakini Terbanding dan Turut Terbanding II bahwasannya kelima bidang tanah tersebut tidak mengalami permasalahan hukum dengan pihak lain ;
6. Bahwa dengan demikian sangat beralasan Terbanding merasa kecewa atas perbuatan yang dilakukan Pembanding, dan Turut Terbanding II juga merasa malu kepada Terbanding sebagai teman dan orang kepercayaan terhadap pembelian ke 5 (lima) bidangtanah tersebut ;
7. Bahwa berdasarkan alasan – alasan hukum yang dikemukakan Turut Terbanding II diatas jelas seluruh alasan keberatan Pembanding dalam Memori Banding Pembanding tanggal 30 Nopember 2016 adalah sama sekali tidak beralasan, sehingga harus ditolak atau dikesampingkan seluruhnya ;
8. Bahwa berdasarkan argumentasi – argumentasi yang didukung oleh fakta dan landasan hukum, yang dikemukakan oleh Turut Terbanding II pada pemeriksaan tingkat Banding pada Kontra Memori Banding ini, maka agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :
 1. Menolak permohonan Banding Pembanding seluruhnya ;
 2. Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. No. 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 6 Oktober 2016;
 3. Menghukum Pembanding untuk membaya biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Januari 2017 telah memberitahukan kepada kuasa Pembanding semula Tergugat, Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Desember 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 14 Desember 2016, Turut



Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 Desember 2016 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 13 Desember 2016 untuk diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 6 Oktober 2016 dan berita caranya, memori banding dari Pemanding dan kontra memori banding, terdapat hal-hal yang tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

DALAM PROVISI ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sesuai dengan fungsinya sebagai Pengadilan ulangan akan memutuskan berdasarkan seluruh fakta-fakta yang terdapat dalam berkas perkara dan surat-surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 6 Oktober 2016 dan berita



caranya, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, tentang pertimbangan hukum dalam Provisi (vide Halaman 42 alinea ke- 3). Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru mengartikan putusan dalam provisi, sehingga Majelis Hakim tingkat pertama meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) dianggap termasuk kedalam putusan provisi ;

Menimbang, bahwa Putusan provisi atau yang dikenal dengan Provisionale beschikking yang diatur dalam Rbg dan HIR pada hakekatnya adalah putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara, oleh karena itu putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya sebatas tindakan sementara yang berupa tindakan pencegahan atau menghentikan sesuatu perbuatan ;

Menimbang, bahwa putusan provisi juga bersifat serta merta, maka setiap tuntutan provisi dari Penggugat harus dipertimbangkan dengan cermat seksama dan ada relevansinya, yakni adanya keharusan suatu keadaan yang mendesak dan penting untuk menghentikan tindakan atau melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu ;

Menimbang, bahwa fakta hukum pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa adalah bukan ranah hukum yang termasuk pada putusan provisi, melainkan sudah menyangkut tindakan dan atau perbuatan hukum yang termasuk dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat sepanjang mengenai alasan kesalahan pertimbangan mengenai putusan provisi dapat diterima dan dibenarkan akan tetapi mengenai alasan-alasan lainnya pada dasarnya yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding berpendapat alasan lainnya harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 6 Oktober 2016 sepanjang mengenai gugatan provisnya tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;-

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dalam berkas perkara Nomor 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn, telah tepat, benar dan jelas pertimbangan tersebut, oleh Karena itu Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri di tingkat banding ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa apabila diteliti secara seksama pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dengan jelas dan cermat berdasarkan hukum dan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Pertama juga telah mempertimbangkan cermat petitum demi petitum demikian juga telah mempertimbangkan hal-hal yang tidak relevan dan tidak ada kaitannya dengan perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Pokok perkaranya, sehingga segala pertimbangan putusan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan putusan di Tingkat Banding ;

Halaman 79 dari 82 Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT.MDN.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, sepanjang mengenai Dalam pokok perkaranya, maka putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 6 Oktober 2016, sepanjang mengenai gugatan provisi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 140/Pdt.G/2016 /PN-Mdn, tanggal 6 Oktober 2016 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Terbanding semula Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Tergugat;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/ Terbanding untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (coservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini sesuai dengan Penetapan Nomor: 140/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 22 September 2016 Jo Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor: 140/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 03 Oktober 2016;
3. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat/ Terbanding yang menjual ke-5 (lima) bidang tanah tersebut secara tidak transparan dan penuh masalah (penipuan / mengelabui Penggugat) serta menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat/ Terbanding;
4. Menyatakan secara hukum Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap ke-5 (lima) bidang tanah sesuai Akta "Perjanjian Jual Beli" No. 139 Tgl. 20 Desember 2013 yang diperbuat dihadapan NOTARIS/PPAT AGUSTINA KARNAWATI, S.H adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat/ Pembanding untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian materil secara tunai dan sejumlah Rp. 19.773.252.822,57 (sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua rupiah lima puluh tujuh sen);
6. Menghukum Para Turut Tergugat/ Para Terbanding untuk mematuhi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding untuk dan selebihnya;
8. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000, (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Selasa tanggal 6 Juni 2017 oleh kami, YANSEN PASARIBU, SH, sebagai Hakim Ketua, ADE KOMARUDIN, SH. M.Hum., Dan Dr. ALBERTINA HO, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 51/PDT/2016/PT.MDN tanggal 24 Pebruari 2017 putusan tersebut pada hari KAMIS, tanggal 15 Juni 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu FACHRIAL, SH.M.Hum, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd.

ttd.

ADE KOMARUDIN, SH.M.Hum.

YANSEN PASARIBU, SH.

ttd.

Dr. ALBERTINA HO, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

ttd.

FACHRIALI, SH.M.Hum .

Perincian biaya:

1. Materai	Rp6.000,00
2. Redaksi.....	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)