



**PUTUSAN**

**NOMOR 492/Pdt/2020/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

**SURIANTO,** NIK : 1271110509680001, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan B.Zein Hamid, Gang Amat Nomor 7 Lk.XI, Kel.Titi Kuning, Kec.Medan Johor, Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. MARA SAKTI SIREGAR, SH., 2. M.AMRUL SINAGA, SH., 3. NUR AHYAR M.MAKAWARU, SH., 4. YOULANDA AMELIA CHANDRA, SH., Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SAKTI SIREGAR & REKAN yang beralamat di Jalan Suka Puri No.36/Jalan Alfalah No.19 A, Kelurahan Suka Maju Kecamatan Medan Johor Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Januari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 Januari 2020 dengan Register Nomor 17/Perk.Perd/2020/PN Mdn, Selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat ;

**LAWAN:**

**ELTON,** NIK : 1271140610980001, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat Jalan Pukat VI Nomor 80, Kel.Bantan, Kec.Medan Tembung, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. SABDA ABDILLAH LUBIS, SH., MH., 2. TUSENO, SH., dan 3. DEDI PRANAJAYA, SH., para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SABDA A.LUBIS, SH., MH & REKAN, di Jalan Seto Nomor 58 Kelurahan Tegal Sari II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Desember 2019

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2020/PT MDN



dengan Register Nomor 2502/Perk.Perd/2019/PN Mdn,  
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 3 Nopember 2020 Nomor 492/Pdt/2020/PT MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara antara pihak-pihak tersebut diatas
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 3 Nopember 2020 Nomor 492/Pdt/2020/PT MDN tetentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
3. Berkas Perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 877/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 9 Juni 2020;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 11 Desember 2019, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 12 Desember 2019, dibawah Register Perkara Nomor ; 877Pdt.G/2019/PN.Mdn, telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT mengakui ada menjalankan usaha bergerak dibidang pembangunan rumah perumahan yang dibangun dengan beberapa type di kota Medan dengan menempati lahan yang dikuasai oleh TERGUGAT;
2. Bahwa TERGUGAT menawarkan kerjasama kepada PENGGUGAT dalam pembangunan perumahan dimana TERGUGAT bertanggung jawab sebagai developer yang membangun, sedangkan PENGGUGAT bertanggungjawab sebagai pemodal dengan membiayai sebesar Rp.1,000,000,000,- (*Satu Milyar Rupiah*) dimana PENGGUGAT mendapatkan pembagian 30% (*Tiga Puluh Persen*) dari keuntungan bersih per-unit rumah yang terjual;
3. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan modal untuk pembangunan perumahan tersebut sebesar Rp.1,000,000,000,- (*Satu Milyar Rupiah*) kepada TERGUGAT pada tanggal 10 September 2019 melalui rekening BCA atas nama PENGGUGAT;
4. Bahwa terhadap objek tanah yang akan dibangun perumahan oleh TERGUGAT ternyata bukanlah terletak di kota Medan, melainkan di Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Sumatera Utara dan diduga masih milik orang lain atau belum dikuasai oleh TERGUGAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terhadap objek tanah tersebut PENGGUGAT belum melihat dan menerima salinan surat tanah atau dokumen jual/beli tanah tersebut dari TERGUGAT sebagaimana dijanjikan TERGUGAT pada saat perjanjian kerjasama dilakukan;
6. Bahwa PENGGUGAT dalam hal ini telah menanyakan kepada TERGUGAT pada saat akan melakukan perjanjian kerjasama mengenai kapan pembangunan perumahan tersebut akan dimulai dan TERGUGAT mengatakan secepatnya atau sekitar bulan Oktober 2019;
7. Bahwa oleh karena tidak mendapatkan kepastian kapan pembangunan perumahan tersebut mulai dilakukan oleh TERGUGAT, pada tanggal 14 Oktober 2019 PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar perjanjian kerjasama tersebut dibatalkan dengan pengembalian uang yang telah diterima oleh TERGUGAT dari PENGGUGAT sebesar Rp.1,000,000,000,- (*Satu Milyar Rupiah*);
8. Bahwa terhadap pembatalan tersebut TERGUGAT hanya mengembalikan uang milik PENGGUGAT sebesar Rp.300,000,000,- (*Tiga Ratus Juta Rupiah*) pada tanggal 17 Oktober 2019;
9. Bahwa terhadap surat perjanjian kerjasama tersebut menurut hukum dapat dilakukan pembatalan bila mana salah satu syarat subyektif pada Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi, dalam hal ini PENGGUGAT pada saat melakukan perjanjian adalah pihak yang belum cakap menurut hukum atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas;
10. Bahwa akibat tindakan yang dilakukan TERGUGAT telah menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT, maka memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 1221/L/IX/2019 tertanggal 09 September 2019 yang dibuat dihadapan MAHODUM IMANULLAH RAMBEY, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Kenotariatan, Notaris di Medan;
11. Bahwa akibat tindakan TERGUGAT yang merugikan PENGGUGAT, maka memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk memerintahkan TERGUGAT untuk mengembalikan sisa uang yang belum dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp.700,000,000,- (*Tujuh Ratus Juta Rupiah*);
12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, telah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Perbuatan Tergugat diatas adalah Perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2020/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan dalam perkara ini tidak sia-sia, karena ada kekhawatiran TERGUGAT akan berupaya untuk memindah tangankan atau mengalihkan harta bendanya sehingga nantinya tidak mampu membayar menurut yang diputuskan oleh Pengadilan, maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda yang dikuasai TERGUGAT disebutkan dibawah ini:

- Rumah terletak di Jalan B.Zein Hamid Gang Amat Nomor 7 Lk.XI, Kel.Titi Kuning, Kec.Medan Johor, Medan;
- Mobil Suzuki IGNIS, Nomor Polisi BK 1433 FX;

14. Bahwa sehubungan bukti-bukti PENGGUGAT adalah autentik, maka mohon putusan ini dinyatakan putusan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Selanjutnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk duduk dalam suatu persidangan, seraya mohon putusan sebagai berikut :

#### **PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 1221/L/IX/2019 tertanggal 09 September 2019 yang dibuat dihadapan MAHODUM IMANULLAH RAMBEY, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Kenotariatan, Notaris di Medan;
3. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan sisa uang yang belum dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp.700,000,000,- (*Tujuh Ratus Juta Rupiah*);
4. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun adanya *verzet*, banding, kasasi;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **SUBSIDAIR:**

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

- I. DALAM KONVENSI
  - A. Dalam Eksepsi



## A.1. Tentang Gugatan Tidak Mempunyai Dasar Hukum

- Bahwa dalam dalil gugatannya tepatnya pada point 4 menyebutkan “bahwa terhadap objek tanah yang akan dibangun perumahan oleh Tergugat ternyata bukanlah terletak di Kota Medan melainkan di Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan Sumatera Utara .....dst”;
- Bahwa pada point 6 Penggugat juga menyebut “bahwa Penggugat dalam hal ini telah menanyakan kepada Tergugat pada saat akan melakukan kerjasama ....dst”;
- Bahwa pada point 7 lebih lanjut Penggugat dengan tegas menyebut “bahwa oleh karena tidak mendapatkan kepastian kapan pembangunan perumahan tersebut mulai dilakukan Tergugat ....dst”;
- Bahwa dalil Penggugat aquo tidak menguraikan secara jelas perihal hal mana yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak merinci berdasarkan fakta dalil pokok gugatan mengenai tuntutan agar Tergugat membatalkan bahkan agar Tergugat mengembalikan sisa uang yang belum dibayarkan;
- Bahwa oleh karenanya dalil Penggugat dalam menuntut Tergugat agar memenuhi kewajiban di atas merupakan tuntutan yang sangat mengada-ngada bahkan tidak berdasar hukum sama sekali, karenanya gugatan aquo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## A.3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Samar dan Kabur (Obscur Libel)

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwasannya Tergugat tidak menunaikan kewajiban namun lebih jauh Penggugat menyebut Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah diterima tanpa menjelaskan dengan cermat dan logis tentang menunaikan kewajiban seperti apa;
- Bahwa gugatan Penggugat membuat Tergugat heran bahkan terkejut luar biasa, dikarenakan antara Tergugat dengan Penggugat telah melakukan perjanjian kerjasama dan hal ini diakui Penggugat sebagaimana point 6 gugatannya;
- Bahwa oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tidak dapat dikatakan lain selain Gugatan tersebut, Tidak Jelas, Samar dan Kabur (Obscur Libel);
- Dengan demikian gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau setidaknya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard).

## B. Dalam Pokok Perkara

- Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat menolak tegas dalil Penggugat pada point 4 dan 5 yang seolah-olah Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai Developer sebagaimana Akta No.1221;
- Bahwa begitupun Tergugat uraikan, bahwasannya atas hal tersebut antara Tergugat dan Penggugat telah bersepakat dan tidak mempersoalkan sebagaimana dalil point 4 dan 5 gugatan Penggugat, hal mana terungkap dari pengakuan Penggugat dalam point 6 gugatannya;
- Bahwa jelas dari uraian dalil Tergugat diatas dan juga dalil gugatan Penggugat justru Penggugatlah yang tidak berkomitmen dengan perjanjian bahkan dengan terburu-buru meminta perjanjian dibatalkan dan meminta uang yang telah diberikan dikembalikan;
- Bahwa kemudian lagi-lagi Penggugat melakukan kekhilafan dalam gugatannya sebagaimana point 9 gugatannya;
- Bahwa justru demikian Penggugatlah secara sepihak berhasrat membatalkan perjanjian kerjasama tanpa menghormati perjanjian sebagaimana Akta No.1221, Tergugat telah melaksanakan kewajiban dengan bertanggung jawab memenuhi segala isi dalam perjanjian;
- Bahwa atas hal tersebut diatas, lebih jauh Tergugat menolak tuntutan lain Penggugat karena mengada-ngada dan tidak dapat dipertanggung jawabkan serta tidak ada relevansinya dengan perkara aquo;

## II. DALAM REKONVENSI

- Penggugat dalam reconvensi/Tergugat dalam konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam reconvensi dan Penggugat dalam reconvensi/Tergugat dalam konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi;

Halaman 6 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2020/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)



- Bahwa Penggugat dalam rekonvensi telah berupaya melaksanakan perjanjian sebagaimana Akta No.1221;
- Bahwa dengan adanya permintaan agar uang yang telah diberikan dikembalikan dan bahkan pembatalan perjanjian oleh Tergugat dalam rekonvensi menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat dalam rekonvensi;
- Bahwa kebijakan yang ditunjukkan Tergugat dr dengan cara meminta agar uang dikembalikan dan meminta agar perjanjian dibatalkan tidak dapat ditafsirkan lain selain merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
- Bahwa perbuatan Tergugat dr nyata telah nyata merugikan Penggugat dr, dikarenakan akibat keinginan Tergugat dk maka eksistensi Penggugat dr sebagai developer dimata rekan-rekan dan mitra kerja menjadi buruk;
- Bahwa kerugian nyata tersebut dapat dikalkulasi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikarenakan Penggugat dr menjadi tidak dapat dengan sempurna melaksanakan kerja-kerja sebagai developer dan tidak dapat mengembangkan diri dalam berusaha;
- Bahwa atas tuntutan Rekonvensi diatas Penggugat dr memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk diletakkan sita jaminan (conserveitoir beslag) atas aset yang berguna dan ditaksir nilainya mendekati tuntutan dengan pertimbangan kuat Tergugat dr memiliki potensi untuk mengalihkan aset yang berguna bagi pemenuhan isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan dalil uraian tersebut diatas, Tergugat dk/Penggugat dr mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

### B. DALAM POKOK PERKARA

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

## DALAM REKONVENSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dr/Tergugat dk;
2. Menyatakan Tergugat dr telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat dr untuk membayar kerugian sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat dr;
4. Meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat dr;
5. Menghukum Tergugat dr untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam reconvensi/Tergugat dalam konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Pengadilan Negeri Medan tanggal 9 Juni 2020 Nomor 877/Pdt.G/2019/PN Mdn telah menjatuhkan putusan yan amarnya sebagai berikut;

DALAM KONVENSI ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebahagian ;
2. Membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 1221/L/IX/2019 tertanggal 09 September 2019 yang dibuat dihadapan MAHODUM IMANULLAH RAMBEY, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Kenotariatan, Notaris di Medan ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang yang belum dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.700,000,000,00(*Tujuh Ratus Juta Rupiah*) ;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI ;

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat dalam Reconvensi (Penggugat dr) untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum Tergugat dk/Penggugat dr untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 646.000,00 (Enam ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Halaman 8 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2020/PT MDN



Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 86/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 877/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 9 Juni 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Juli 2020;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi Pernyataan bandingnya Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 23 Oktober 2020 dan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 Nopember 2020 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat melalui Ketua Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 10 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas Perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan, Ketua Pengadilan Negeri Medan, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2020 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Juli 2020, agar datang ke Pengadilan Negeri Medan untuk mempelajari berkas Perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemeritahuan dilaksanakan sebagaimana terdapat pada Relas Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Nomor 877/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 9 Juni 2020;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk mendukung Permohonan Bandingnya Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori banding, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### I. PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT DAN TIDAK TELITI SEHINGGA SANGAT MERUGIKAN PEMBANDING (ONVOLDOENDE GETIBEERD)

Bahwa dalam putusannya Judex Factie membuat beberapa pertimbangan hukum yang tidak cermat dan tidak teliti sehingga sangat merugikan Pembanding, ketidakcermatan dan ketidaktelitian tersebut antara lain sebagai berikut :



1. Pada halaman 13 Paragraf ke lima dalam pertimbangannya menyatakan:  
“menimbang bahwa setelah Majelis mambaca materi eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat bukanlah mengenai ketidakwenangan Hakim. Tetapi materi eksepsi Tergugat itu sendiri menurut Majelis Hakim telah erat kaitannya dengan masalah pokok perkara yang perlu upaya pembuktian dalam pemeriksaan pokok perkara, **sehingga sifatnya bukan eksepsional lagi**, sehingga dengan demikian maka eksepsi yang diajukan Tergugat haruslah dinyatakan ditolak”;
2. Bahwa pertimbangan judex factie sangatlah dangkal dalam penerapan hukum serta tidak mencermati fakta yang terungkap di muka persidangan;
3. Bahwa eksepsi Tergugat perkara aquo, dapat Pembanding uraikan lengkapnya sebagai berikut:

**A.1.Tentang GugatanTidak Mempunyai Dasar Hukum**

---Bahwa sebagaimana dalam dalil gugatannya dan bahkan Replik yang terungkap di persidangan, menyebutkan “*bahwa terhadap objek tanah yang akan dibangun perumahan oleh Tergugat ternyata bukanlah terletak di Kota Medan melainkan di Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan Sumatera Utara....dst*”.

---Lebih lanjut Penggugat juga menyebut “*bahwa Penggugat dalam hal ini telah menanyakan kepada Tergugat pada saat akan melakukan kerjasama . ...dst*”.

----Bahwa pada point Gugatan dan serta Repliknya, Penggugat juga menyebut “*bahwa Penggugat dalam hal ini telah menanyakan kepada Tergugat pada saat akan melakukan kerjasama . ...dst*”.

----Bahwa dari uraian tersebut patut Gugatan Penggugat disebut tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan tidak terukur karena tidak menguraikan secara jelas perihal hal mana yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat;

----Bahwa Penggugat tidak merinci berdasarkan fakta dalil pokok Gugatan mengenai tuntutan agar Tergugat membatalkan bahkan agar Tergugat mengembalikan sisa uang yang belum dibayarkan;

----Bahwa Penggugat terlalu terburu-terburu bahkan berpotensi mengakibatkan Gugatan Premature;

----Bahwa secara keseluruhan atas dalil Eksepsi Tergugat dahulu/Pembanding sekarang harusnya menjadi *Reference* bagi judex factie untuk dipertimbangkan dan lebih lanjut mengabulkannya;



---Bahwa *judex factie* tidak mencermati secara utuh dalil-dalil Tergugat/Pembanding yang terungkap di muka persidangan justru dalil Penggugat dalam menuntut Tergugat agar memenuhi kewajiban di atas merupakan tuntutan yang sangat mengada-ngada bahkan tidak berdasar hukum sama sekali;

**B.2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Samar dan Kabur (Obscuur Libel)**

---Bahwa kemudian terkait eksepsi Tergugat dahulu/Pembanding sekarang yaitu Eksepsi tentang Gugatan Penggugat tidak jelas, samar dan kabur dan hal ini juga terungkap di muka persidangan;

---Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwasanya Tergugat tidak menunaikan kewajiban namun lebih jauh Penggugat menyebut Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah diterima tanpa menjelaskan dengan cermat dan logis tentang menunaikan kewajiban seperti apa;

---Bahwa uraian dalam eksepsi sangat jelas dan terukur dimana sebelumnya Tergugat telah menyampaikan dengan rinci terkait konsep dan teknis kerjasama dan atas hal tersebut Tergugat menyerahkan kepada Penggugat apakah akan bekerjasama dan Penggugat bahkan terus meminta Tergugat untuk bersedia bekerjasama;

---Bahwa bahkan sebagaimana terungkap di muka persidangan setelah Penggugat dahulu/ Terbanding sekarang dan Tergugat mendatangi perjanjian kerjasama, kembali Tergugat menyampaikan hal kaitan objek kerjasama yang akan dikerjakan atas hal tersebut Penggugat memahami, namun tiba-tiba secara sepihak Penggugat membatalkan perjanjian kerjasama;

----Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya uraian yang terungkap di muka persidangan tersebut menjadi pertimbangan bagi Majelis *Judex Factie* dikarenakan gugatan yang demikian tidak terang, tidak jelas, samar dan kabur (*obscur libel*);

4. Bahwa atas uraian dalil diatas pertimbangan *judex factie* yang menyebut **“sehingga sifatnya bukan eksepsional”** tidak dapat dikatakan lain selain bahwa pertimbangan *judex factie* tersebut tidak cermat dan tidak teliti lebih jauh pertimbangan *judex factie* a quo patut ditolak dan dikesampingkan.
5. Bahwa pada halaman 15 paragraf ke-dua dalam pertimbangannya menyebut *“bahwa Majeleis hakim mengkonstruksikan peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah bahwa karena Tergugat tidak*



*memiliki itikad baik untuk menunjukkan dokumen lokasi tapak perumahan yang akan dibangun dan dokumen jual beli...dst;*

6. Bahwa pertimbangan *judex factie* *aquo* tidak mengakomodir dalil Tergugat dan bahkan keterangan saksi Tergugat yang menjadi fakta dan terungkap dipersidangan, dimana saksi yang bernama Soyitno dan Anto Hari menyebut “bahwa benar ada pekerjaan merenovasi rumah penggugat di jalan pukut VI kecamatan medan tenbung kota medan sekitar bulan april 2019, dimana pembangunan rumah tersebut tidak selesai juga dikarenakan dihentikan oleh Penggugat.....dst;

---ada dilakukan pertemuan antara penggugat dan tergugat sekitar akhir tahun 2019 di air joman , kabupaten asahan, dimana lokasi tersebut belum ada berdiri bangunan satu pun, dan danah tersebut adalah tanah milik orang yang telah disepakati akan dibangun perumahan

---bahwa benar tanah yang terletak dilokasi air joman kabupetan asahan berbentuk tanah kosong dan Cuma ada berdiri satu bangunan berupa gubuk

7. Bahwa dari dalil tergugat dan serta keterangan saksi yang terungkap juga patut menjadi pokok yang patut dipertimbangkan, begitupun *judex factie* tidak mempertimbangkan sama sekali justru mempertimbangkan lain;
8. Bahwa nyata pertimbangan *judex factie* *a quo* menjadi tidak cermat bahkan tidak teliti dan berdampak kepada putusan yang tidak cermat juga dan tentu pertimbangan *judex aquo* mengakibatkan kerugian bagi Tergugat/Pembanding;

## **II. JUDEX FACTIE MEMBERIKAN PERTIMBANGAN YANG SANGAT TENDENSIOUS SEBAGAI UPAYA PENGABURAN FAKTA HUKUM YANG MERUGIKAN PEMBANDING**

Bahwa pertimbangan *Judex Factie* sangat tendensius dan pertimbangan *Judex Factie* seperti ini dapat diartikan sebagai satu upaya pengaburan fakta hukum yang merugikan Pembanding, hal ini dapat dilihat dari tindakan *Judex Factie* sebagai berikut:

1. Bahwa pada halaman 17 paragraf ke empat, menyebutkan bahwa “dipersidangan saksi penggugat Vivian pratama pada pokoknya menrengkan bahwa proyek pembangunan perumahan yang dijanjikan oleh tergugat tidak sesuai....dst”;
2. Bahwa atas uraian pertimbangan *judex factie* *aquo* jika dikaitkan dengan dalil Tergugat dan serta keterangan saksi Soyitno dan Anto Hari maka nyata pertimbangan *judex factie* sangat tendensius dan pertimbangan



yang demikian berpotensi mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya, tentu hal ini sangat merugikan tergugat dahulu/pembanding sekarang;

3. Bahwa sepatutnya *judex factie* juga mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan sehingga pertimbangan majelis hakim tidak subjektif dan sangat tendensius;

## TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa berdasarkan dalil Tergugat dahulu/Pembanding sekarang serta keterangan saksi yang terungkap dimuka persidangan terbukti bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah setuju dimana objek yang akan dilakukan proyek pembangunan perumahan;
2. Bahwa bahkan baik tergugat dengan penggugat telah turun ke lokasi yang akan dibangun perumahan tepatnya di air joman kabupaten asahan;
3. Bahwa telah menjadi bukti dan fakta persidangan bahwa terkait dengan Objek lokasi lahan yang akan dibangun perumahan yaitu di Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan sudah diketahui Penggugat (**Vide : keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat dan bahkan saksi-saksi Tergugat**), dimana setidaknya pada Desember 2019 para saksi, Penggugat dengan Tergugat serta 1 (satu) orang arsitek meninjau lokasi yang akan dibangun perumahan;
4. Bahwa atas lokasi di Kecamatan Air Joman Kabupaten Asahan tersebut, Penggugat selaku pihak yang akan memberikan modal menyetujui dan akan bekerjasama;
5. Bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi penggugat yang terungkap di muka persidangan baik Soyitno danb Anto Hari menerangkan bahwa dalam peninjauan ke lokasi pembangunan perumahan di kecamatan air joman kabupaten asahan selain para saksi penggugat, penggugat, tergugat dan bahkan juga turutseorang yang berprofesi sebagai arsitek;

## Anotasi :

*Hal ini membuktikan antara Tergugat dan Penggugat telah bersepakat dan tidak mempersoalkan lokasi yang akan dibangun perumahan;*

6. Bahwa tentu *judex factie* seharusnya terlebih dahulu mencermati fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan. Dalam perkara *aquo justru* sebaliknya *judex factie* mengabaikan fakta yang terungkap di muka pengadilan dimana Penggugat dahulu/ Terbanding sekarang tidak melakukan prestasinya (*Exceptio non adimpleti contractus*);



7. Bahkan keputusan Penggugat sangat membuat Tergugat terkejut dengan sikap Penggugat yang dengan mudahnya membatalkan perjanjian kerjasama;
8. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat dan keterangan saksi Penggugat Terbukti bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajiban sebagai pihak yang bertanggungjawab dan terikat dalam satu perjanjian kerjasama;
9. Bahwa justru demikian penggugatlah secara sepihak berhasrat membatalkan perjanjian kerjasama tanpa menghormati perjanjian sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 1221/L/IX/2019.

**Anotasi :**

*Tergugat telah melaksanakan kewajiban dengan bertanggung jawab untuk memenuhi segala isi dalam perjanjian;*

10. Bahwa kemudian keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat tidak dapat diuraikan lain selain saksi-saksi yang tidak memiliki kekuatan nilai dalam pembuktian, dimana salah seorang saksi Penggugat tidak disumpah oleh karenanya ketentuan Pasal 169 HIR, menegaskan keterangan satu orang saksi tanpa alat bukti lain tidak cukup membuktikan kebenaran sebagaimana tersirat dalam adagium hukum "*unus testis nulus testis*";
11. Bahwa sebagaimana terangkap dipersidangan bahwasanya satu saksi Penggugat lainnya memberikan kesaksian atau keterangan karena mendengar dari orang lain (*Terstimonium de auditu*) keterangan saksi penggugat aquo tidak dapat dipertanggungjawabkan di muka hukum dikarenakan tidak atau tanpa didukung dengan keterangan apapun atas bukti surat Penggugat;
12. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 661) menjelaskan bahwa syarat materil saksi sebagai alat bukti berdasarkan **Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** ("KUH Perdata"), keterangan yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas. Dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak.
13. Bahwa keterangan seorang saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya adalah Berada di luar kategori keterangan saksi yang dibenarkan **Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUH Perdata**, bahkan Putusan MARI Nomor 881 K/Pdt/1983, yang



menegaskan saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari *de auditu*, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti;

14. Bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian di atas *Terstimonium de auditu* adalah kesaksian atau keterangan karena mendengar dari orang lain dan *Terstimonium de auditu* ditolak sebagai suatu alat bukti.
15. Bahwa begitupun hal tersebut tidak dijadikan sebagai reference bagi *judex factie* sehingga pertimbangan dan serta putusan menjadi tidak objektif;

#### DALAM REKONVENSI

1. Bahwa juga sangat nyata dan telah terungkap dipengadilan bahwa Penggugat dr telah melaksanakan perjanjian sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama No.1221;
2. Bahwa dengan adanya permintaan agar uang yang telah diberikan dikembalikan dan bahkan pembatalan perjanjian oleh Tergugat dr dahulu/Terbanding tentu berdampak bahkan lebih jauh menimbulkan satu kerugian yang nyata bagi Penggugat dr dahulu/Pembanding sekarang;
3. Bahwa keputusan yang ditunjukkan Tergugat dr dengan cara meminta agar uang dikembalikan dan meminta agar perjanjian dibatalkan tidak dapat ditafsirkan lain selain merupakan perbuatan melawan hukum (***onrechtmatigedaad***) ;
4. Bahwa perbuatan Tergugat dr/Terbanding telah nyata merugikan Penggugat dr/Pembanding dikarenakan akibat keinginan Tergugat dk maka eksistensi Penggugat dr sebagai developer dimata rekan-rekan dan mitra kerja menjadi buruk;
5. Bahwa kerugian nyata tersebut dapat dikalkulasi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) dikarenakan Penggugat dr menjadi tidak dapat dengan sempurna melaksanakan kerja-kerja sebagai developer dan tidak dapat mengembangkan diri untuk mengembangkan usaha;
6. Bahwa atas tuntutan Rekonvensi diatas Penggugat dr memohon kepada Majelis Hakim tingkat banding dalam yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk diletakkan sita jaminan (***conservatoir beslag***) atas aset yang berguna milik Tergugat dr dan ditaksir nilainya mendekati tuntutan dengan pertimbangan kuat Tergugat dr memiliki potensi untuk mengalihkan aset yang berguna bagi pemenuhan isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta diatas dapat terlihat secara nyata bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah melakukan berbagai kekeliruan dan



ketidak laziman dalam mengadili perkara ini yang sangat merugikan Penggugat dahulu/Pembanding sekarang maka dengan segala kerendahan hati dan harapan terciptanya keadilan yang nyata dan dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat Indonesia dan kelak dipertanggungjawabkan di hadapan Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa. Penggugat dahulu/Pembanding sekarang memohon kiranya Pengadilan Tinggi Medan Cq. Majelis Hakim Tinggi yang kelak mengadili perkara aquo berkenan mengadili sendiri dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Nomor : 877/Pdt.G/2019/PN.Mdn tertanggal 09 Juni 2020, dan mengadili sendiri dengan amar berbunyi :

## DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaar*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

### B. DALAM POKOK PERKARA

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

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dr/Tergugat dk;
2. Menyatakan Tergugat dr telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat dr untuk membayar kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) kepada Penggugat dr;
4. Meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat dr;
5. Menghukum Penggugat dahulu/Terbanding sekarang untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi; Perlawanan dan/atau Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij Voorraad*).

## ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik (*in good van justitie*) mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*),



Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 877/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 9 Juni 2020, serta memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum maka Majelis Hakim tingkat banding sependapat dan menyetujui serta mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam mengadili perkara aquo dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama maka Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dalam putusan dan Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Menimbang, bahwa ternyata memori banding adalah pengulangan dari jawaban, dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 877/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 9 Juni 2020, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Pembanding semula Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Pembanding semula Tergugat berada pada pihak yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 192 (1) Rbg biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat yang pada Pengadilan Tingkat Banding di tetapkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini:

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku dan Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan perkara ini;



**MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 877/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 9 Juni 2020 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Selasa tanggal 1 Desember 2020 oleh kami TIGOR MANULLANG, SH.,M.H. sebagai Hakim Ketua, ARDY DJOHAN, SH. dan KROSBIN LUMBAN GAOL, SH., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 8 Desember 2020 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Kedua Hakim Anggota tersebut serta dibantu MAHTINA HANUM HARAHAP SH.,M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pemanding dan Terbanding maupun Kuasanya Hukumnya.

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua

ARDY DJOHAN, SH.

TIGOR MANULLANG, SH., MH

KROSBIN LUMBAN GAOL, SH., M.H.

Panitera Pengganti

MAHTINA HANUM HARAHAP, SH., MH.

Rincian biaya perkara:

Halaman 18 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2020/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Redaksi : Rp. 10.000,00
- Meterai : Rp. 6.000,00
- Pemberkasan : Rp. 134.000,00

Jumlah : Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)