



P U T U S A N

NOMOR : 190 / PDT / 2016 / PT. MDN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

----- PENGADILAN TINGGI MEDAN, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANDJURKEN TARIGAN, : laki-laki, lahir di Pematang Siantar, tanggal 27 Mei 1954, Kewarganegaraan Indonesia, agama Kristen, beralamat di Medan, Kompleks TASBIH Blok G No. 28 ;
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : **BONI F. SIANIPAR, SH., M. Hum.,** dan **BERNANTUA NADAPDAP, SH.,** Advokat / Pengacara – Penasihat Hukum dari Law Office Boni F. Sianipar, SH., M. Hum, berkedudukan dan berkantor di Medan, Jalan Sei Merah No. 24.B sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2015 (terlampir), semula disebut **PENGUGAT,** sekarang disebut **PEMBANDING** ;

MELAWAN

1. **EDDYANTO,** : laki-laki, lahir di Medan, tanggal 30 September 1978, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di Jalan Tupai No. 8 B-12 Medan, sekarang beralamat di Jalan Gagak Hitam, Komplek Perum Bumi Seroja Permai Blok B No. 18 Medan, semula disebut **TERGUGAT I,** sekarang disebut **TERBANDING I** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **LILI SURYATI, SH.**, : perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Gandhi No. 121-A/123 Medan, semula disebut **TERGUGAT II**, sekarang disebut **TERBANDING II** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

----- Setelah membaca dan memperhatikan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 10 Februari 2015, telah mengajukan gugatan dibawah Register Perkara Nomor : 75/ Pdt. G/ 2015/ PN. Mdn terhadap Para Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah pemegang alas hak dan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal dan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Djonggal Surbakti ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rudi Ashadi ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Barus ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tahan Tarigan ;

Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Manumpak Hutabarat berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Manumpak Hutabarat memperoleh tanah tersebut dari Narsar Ginting berdasarkan Akta Ganti Rugi Camat Medan tunggal No. 650/AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat I melakukan Perikatan dengan membuat Perjanjian Bangun Bagi dihadapan Tergugat II selaku Notaris di Medan, sesuai Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) ;

Bahwa dalam Perjanjian Bangun Bagi antara Penggugat dengan Tergugat I, sesuai Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II), Pihak Kedua (i.c. Tergugat I) hendak mendirikan 8 (delapan) unit bangunan villa diatas milik Pihak Pertama (i.c. Penggugat) dengan ketentuan Pihak Pertama (i.c. Penggugat) akan mendapatkan 2 (dua) unit villa yaitu unit nomor 1 dan 2 sedangkan Pihak Kedua (i.c. Tergugat I) akan mendapatkan seluruh sisa unit yang tidak menjadi milik Pihak Pertama (i.c. Penggugat) ;

Bahwa disamping itu, Tergugat I juga berkewajiban menanggung seluruh biaya pembangunan dan pengurusan surat izin mendirikan bangunan serta pensertifikatan ;

Bahwa Tergugat I menyanggupi harus menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit rumah villa yang merupakan hak dari Penggugat dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) tahun terhitung sejak dikosongkan dan diserahkan tanah tersebut kepada Tergugat I dan sejak surat izin mendirikan bangunan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan Tergugat I wajib memenuhi segala peraturan dari Pihak yang berwenang tentang pembangunan tersebut, baik dibidang teknik kerja maupun dibidang administrasi (izin-izin) ;

Bahwa dalam Perjanjian Bangun Bagi antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat berkewajiban menyerahkan kepada Tergugat I sebidang tanah seluas lebih kurang 648 M2 (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan tunggal, Desa / Kelurahan Padang Bulan Selayang I, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan sebagian dari tanah berukuran lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak / Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal yang merupakan milik dan hak dari Penggugat sesuai dengan Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) ;

Bahwa sebagai tindak lanjut dari Perjanjian tersebut, Penggugat menyerahkan / menitipkan surat-surat merupakan alas hak atas tanah tersebut yaitu :

1. Asli Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal ;
2. Asli Akta Ganti Rugi Camat Medan Sunggal No. 650/AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 ;
3. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 433/II/SKPT/AKM/1982 tanggal 5 April 1982 ;

sesuai Tanda Terima tanggal 13 Juni 2012 oleh Lili Suryati, SH, Notaris kota Medan (Tergugat II) ;

Bahwa akan tetapi Tergugat I telah melanggar perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, dimana Tergugat I yang memiliki kewajiban untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan atas 8 (delapan) unit rumah akan tetapi Tergugat I hanya mengurus Izin Mendirikan Bangunan atas 5 (lima) unit rumah sesuai Keputusan Walikota Medan Nomor: 648/1243 K Tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 17 Juni 2013 ;

Bahwa disamping itu, Tergugat I juga telah memungkirkan dan mengingkari untuk mengembalikan sisa tanah Penggugat, karena Penggugat hanya menyerahkan tanah kepada Tergugat I adalah seluas lebih kurang 648 M2 (enam ratus empat puluh delapan meter persegi), sedangkan semula tanah Penggugat adalah seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) sehingga Penggugat masih memiliki tanah dan hak seluas 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) kurang 648 M2 (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah seluas lebih kurang 599,84 (lima ratus sembilan puluh sembilan koma delapan puluh empat meter persegi) ;

Bahwa Penggugat sudah berulang kali menyampaikan dan meminta kembali sisa tanah Penggugat dari Tergugat I, baik secara lisan maupun secara tertulis, baik secara langsung maupun melalui kuasa hukum Penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak menghiraukan dan tidak mengembalikan tanah dari Penggugat tersebut ;

Bahwa demikian pula halnya, Penggugat telah berulang kali meminta kembali surat-surat yang diserahkan/dititipkan Penggugat kepada Tergugat II sesuai Tanda Terima tanggal 13 Juni 2012 oleh Lili Suryati, SH, Notaris kota Medan (Tergugat II), baik secara langsung maupun melalui kuasa hukum Penggugat, akan tetapi Tergugat II tidak menghiraukan sama sekali ;

Bahwa bahkan Penggugat telah melaporkan permasalahan ini pada Kantor Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara sesuai Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/711/VI/2014/SPKT III tanggal 17 Juni 2014 ;

Bahwa Pengaduan Penggugat pada Kantor Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara sesuai Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/711/VI/2014/SPKT III tanggal 17 Juni 2014, masih dalam proses penyelidikan/penyidikan sesuai dengan Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Direktorat Reserse Kriminal Umum No. Pol. : K/600/VII/2014/Ditreskrim tanggal 03 Juli 2014, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan dan Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Direktorat Reserse Kriminal Umum No. Pol. : K/963/X/2014/Ditreskrim tanggal 13 Oktober 2014, perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sikap dan tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), sehingga patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim menyatakan Perjanjian Bangun Bagi antara Penggugat dengan Tergugat I, sesuai Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim menyatakan Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) serta Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) telah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) serta Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) telah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan AktaGanti Rugi Camat Medan Sunggal No. 650/AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) serta Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) telah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan perikatan yang timbul dari Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) dan Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Pihak Ketiga adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) serta Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) telah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Penggugat adalah Pemegang alas hak dan Pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin,Camat Medan Sunggal ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) serta Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) telah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum menghukum Tergugat II dan Pihak Ketiga maupun Pihak lainnya yang memperoleh surat –surat yaitu:

1. Asli Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal ;
2. Asli Akta Ganti Rugi Camat Medan Sunggal No. 650/AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 ;
3. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 433/II/SKPT/AKM/1982 tanggal 5 April 1982 ;

menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) serta Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) telah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum menghukum Tergugat I, II dan Pihak Ketiga maupun Pihak lainnya yang memperoleh Hak atas tanah Penggugat seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal untuk menyerahkan kepada Penggugat baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri dalam keadaan baik dan kosong sehingga dapat dikuasai dan diusahai dengan bebas tanpa suatu halangan berupa apapun oleh Penggugat sebagaimana layaknya pemegang alas hak dan pemilik yang sah ;

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah dan pemilik yang sah satu-satunya atas tanah bersangkutan dan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Tergugat I maupun Pihak Ketiga menguasai dan mengusahai tanah Penggugat tersebut sejak Juni 2012, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum tergugat I maupun Pihak Ketiga secara bersama-sama (tanggung renteng) membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan (*uit dervings*) dari pengelolaan tanah bersangkutan kepada Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pertahun sejak Juni 2012 hingga perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa guna mempertahankan hak-hak Penggugat atas tanah terperkara, Penggugat telah mengeluarkan biaya yang cukup besar yaitu bayar jasa lawyer, yang secara keseluruhannya diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karenanya sangatlah beralasan dan patut menurut hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar secara bersama-sama (tanggung renteng) kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi atas biaya jasa lawyer sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa guna menghindari adanya tindakan dan perbuatan Tergugat I maupun Pihak Ketiga untuk mengalihkan tanah terperkara, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sudi meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah terperkara ;

Bahwa Penggugat sangat khawatir akan itkad baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara sukarela, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar secara bersama-sama (tanggung renteng) kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan dengan baik dan sempurna ;



Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah didasarkan atas bukti-bukti yang cukup eksepsionil serta kebenarannya tidak dapat dibantah tergugat-tergugat, patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*) ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kehadiran yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan, kiranya berkenan memanggil pihak –pihak yang berperkara untuk hadir didepan persidangan Pengadilan Negeri Medan pada suatu hari yang khusus ditentukan untuk itu guna pemeriksaan perkara ini, seraya mengambil dan menjatuhkan putusan hukum dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Ganti Rugi Camat Medan Sunggal No. 650/AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemegang alas hak dan Pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal ;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;
8. Menyatakan Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;
9. Menyatakan perikatan yang timbul dari Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) dan Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Pihak Ketiga adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;-
10. Menghukum Tergugat II dan Pihak Ketiga maupun Pihak lainnya yang memperoleh surat –surat yaitu ;
 - 1) Asli Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal ;
 - 2) Asli Akta Ganti Rugi Camat Medan Sunggal No. 650/AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 ;
 - 3) Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 433/II/SKPT/AKM/1982 tanggal 5 April 1982 ;menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik ;
11. Menghukum Tergugat I, II dan Pihak Ketiga maupun Pihak lainnya yang memperoleh Hak atas tanah Penggugat seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal untuk menyerahkan kepada Penggugat baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri dalam keadaan baik dan kosong sehingga dapat dikuasai dan diusahai dengan bebas tanpa suatu halangan berupa apapun oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagaimana layaknya pemegang alas hak dan pemilik yang sah ;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kepada Pengugat seketika dan sekaligus berupa ganti rugi secara bersama-sama (tanggung renteng) atas hilangnya kesempatan Pengugat untuk mendapat keuntungan yang diharapkan (*uit dervings*) dari tanah perkara sebesar Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) pertahun sejak Juni 2012 hingga perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar kepada Pengugat seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan Pengugat biaya jasa lawyer guna mempertahankan hak-hak Pengugat atas tanah perkara sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) ;
14. Menghukum Tergugat I dan tergugat II secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar kepada Pengugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap, sampai dilaksanakan dengan baik dan sempurna ;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*Uit Voorbaar bij Vooraad*) ;
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama atau tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya dalam perkara ini (*Ex Aquo Et Bono*) ;

----- Menimbang, bahwa Atas Gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tanggal 07 Mei 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS

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 gugatan Penggugat kabur dan tidak Jelas, karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adanya perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat I atas Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31, tanggal 13 Juni 2012. Namun pada gugatan Penggugat tidak menyebutkan dalam Perjanjian Bangun Bagi No.31, tanggal 13 Juni 2012, berapa luas diserahkan Penggugat kepada Tergugat I ;
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti dalam Akta perjanjian Bangun Bagi No. 31, tanggal 13 Juni 2012, Penggugat menyerahkan tanah kepada Tergugat I seluas 1247,84 m² dan Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No.30, tanggal 13 Juni 2012, Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I seluas 648 m² yang diperbuat oleh LILI SURYATI,SH, Notaris di Medan (ic. Tergugat II) ;
- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mari No. 565 K/ Sip/ 1973, yang meyebutkan adalah “ Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna “ dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.447/ K/ Sip/ 1976 tanggal 20 Oktober 1976 menyebutkan: bahwa “ gugatan yang tidak sempurna menurut hukum acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima ” ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat I dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan dalam memeriksa dan mengadili dalam perkara ini untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvan kelijk Verklaard) ;

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) :

- Bahwa gugatan pengugat kurang pihak (consortium litis plurium) tidak mengikut sertakan Ny.Carol Lesley Tarigan selaku Penggugat dalam perkara a qou, pada saat pembuatan Akta Perjanjian Ny. Carol Lesley Tarigan ikut dalam perjanjian tersebut sebagaimana dalam Akta Pernyerahan Hak Tanah No. 30,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012, yang diperbuat LILI SURYATI,SH, Notaris di Medan ;

- Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak tidak mengikut sertakan secara lengkap Walikota Medan dan atau Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) dalam perkara aquo, hal mana Penggugat menyebutkan bahwa IMB (Izin Mendirikan Bangun) hanya diperoleh atas 5 (lima) unit bangunan, sebagaimana dalam Keputusan Walikota Medan No. 648/ 1243 K tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 17 Juni 2013 ;
- Bahwa oleh karena tidak mengikut sertakan Ny.Carol Lesley Tarigan dan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) kota Medan, dalam perkara ini sesuai dengan Yurisprudensi Mari No. 816 K/ Pdt/ 1986, tanggal 22 Oktober 1992, yang menyebutkan “ untuk menentukan secara formil siapa saja pihak yang mesti ditarik sebagai pihak secara Imperative, harus didasarkan pada/ disesuaikan dengan jangkauan Dalil Gugatan “ dan Yurisprudensi Mari No. 151 K/ Sip/ 1975, tanggal 13 Mei 1975 dan Yurisprudensi Mari No. 437 K/ Sip/ 1973, yang menyebutkan “ Gugatan yang tidak lengkap pihaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikut sertakan dalam perkara tersebut diatas perkara ini maka patut dan berdasar hukum hal tersebut menyebabkan gugatan penggugat menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium) ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat I dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), karena itu gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

- Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi menurut Relefansinya secara mutatis mutandis mohon dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara, dan untuk tidak diulang lagi ;
- Bahwa Tergugat dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, baik dalam posita maupun petitum gugatan kecuali ada hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
- Bahwa Tergugat I menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum ;
- Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dalil Penggugat pada hal.2, paragraf 7 menyatakan Penggugat menyerahkan sebidang tanah seluas 648 m2 kepada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31, tanggal 13 Juni 2012, yang diperbuat oleh Tergugat II ;
- Bahwa Penggugat (ic.Andjurken Tarigan) serta Ny.Carol Lesley Tarigan (selaku Istri) dan Tergugat I telah sepakat dalam Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No.30, tanggal 13-6-2012, Penggugat telah menyerahkan 648 m2 yang merupakan bagian dari 1247,84 m2 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012, Penggugat menyerahkan jumlah keseluruhan tanah seluas 1247,84 m2. halmana Akta No. 30 dan Akta No. 31 adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan didalam Akta tersebut yang diperbuat oleh Tergugat II (ic.Lili Suryati,SH), Notaris di Medan ;
- Bahwa dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 yang telah disepakati oleh penggugat (ic.Bapak Andjurken Tarigan dan Nyonya Carol Lesley Tarigan) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, dimana Tergugat I membangun 8 unit bangunan Perumahan Madeline/ rumah Villa dan mendapat kompensasi untuk Penggugat ((ic.Bapak Andjurken Tarigan dan Nyonya Carol Lesley Tarigan) mendapatkan 2 (dua) unit bangunan perumahan Madeline/ rumah villa yaitu unit No. 1 dan unit 2 sebagaimana dalam Akta perjanjian Bangun Bagi No. 31, tanggal 13 Juni 2012, diperbuat oleh LILI SURYANTI, SH, Notaris di Medan dan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Lampiran I, II dan Lampiran III yang telah disetujui oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II ;

- Bahwa atas pembangunan perumahan rumah villa berdasarkan spesifikasi bangunan tersebut dibangun menurut kemauan dan kehendak dari Penggugat dimana setiap bahan-bahan material bangunan adalah merupakan material yang nomor 1 (satu) dan setiap karyawan dari Tergugat I membangun diatas rumah villa milik dari Penggugat, penggugat selalu datang/ mengawasi pekerjaan dari karyawan Tergugat I sesuai dengan Lampiran II dan III dan berhubungan dengan pasal 3 Akta perjanjian Bangun Bagi No.31 ;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat baik hari ini maupun hari akan datang setiap Pembangunan rumah Villa yang akan ditempati oleh Penggugat maupun Pihak ketiga dibuat fasilitas Jalan Perumahan Medaline yang lebarnya 7 meter yang diperuntukan untuk jalan sebagaimana Pasal 1 Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31, dan Surat Ukur Nomor: 00821/ Padang Bulan Selayang I/ 2013, tanggal 30 September 2013 sesuai dengan Lampiran I yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa terusan dari Jalan tersebut perumahan Medaline/ rumah villa sebagaimana dimaksud pada gambar keterangan situasi bangunan No. 648/ 2029.K, tanggal 20 November 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan ;

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 atas 2 (dua) unit Perumahan Medeline No. 1 dan No.2 masing-masing telah Terbit Sertifikat Hak Milik, SHM No. 2085 atas nama Penggugat, maupun Sertifikat Hak Milik dari Tergugat I, yang diperbuat oleh DWI PURNAMA,SH.MKn, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, berhubungan dengan Gambar Keterangan Situasi Bangunan No. 648/ 2029.K, tanggal 20 November 2013 dan Surat Ukur Nomor. 00821/ Padang Bulan Selayang I/ 2013, tanggal 30 September 2013 disebutkan bahwa jalan masuk ke pemilik rumah atas 8 (delapan) unit tersebut merupakan jalan umum ataupun jalan kompleks BUKAN DISEBUTKAN JALAN BAPAK ANDJURKEN TARIGAN (ic.Penggugat) ;
- Bahwa jalan yang diperuntukan untuk Perumahan Madeline adalah sebagai sarana dan Fasilitas dari Perumahan tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 angka 1 dan pasal 47 UU No. 1 tahun 2011 yang menyebutkan sbb: “Bahwa Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni ;
- Bahwa Penggugat melaporkan Tergugat II dan Tergugat I ke kantor Polisi yang diduga melakukan tindak pidana penggelapan surat tanah dan menanyakan sisa tanah dari milik dari penggugat, apakah mungkin pihak penyidik Polri berani menindak lanjuti laporan tersebut, oleh karena dasar laporan tersebut adalah Akta Penyerahan Ha katas tanah No. 30 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 adalah merupakan perbuatan Perdata ;
- Bahwa disetujuinya Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31, tanggal 13 Juni 2012 tersebut diatas maka segala sesuatu/ Hak Penggugat telah beralih kepada Tergugat I menjadi selaku Pengelola Komplek tersebut diatas sehingga yang menjadi Hak dari Penggugat (ic.Bapak Andjurken Tarigan dan Ny.Carol Lesley Tarigan) adalah 2 (dua) unit Bangunan rumah Villa dan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ic.Eddyanto) mendapatkan 6 unit bangunan rumah Villa, sesuai dengan tercantum dalam SHM No. 2085, atas nama Penggugat maka oleh karena itu patut menurut hukum dinyatakan Sah dan berkekuatan hukum ;

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat baik hari ini maupun hari akan datang mengikatkan diri dalam Akta Penyerahan Hak atas tanah No.30, tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012, sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdota sah suatu Perjanjian serta Lampiran I, II dan Lampiran III maka oleh karena patut secara hukum dinyatakan sah dan berkekuatan hukum ;
- Bahwa tidak benar Tergugat I tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas milik Penggugat yaitu No. 1 dan No.2 yang mana atas unit tersebut telah diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) kota Medan, sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu Keputusan Walikota Medan No. 648/ 1243 K tentang Izin Mendirikan Bangunan adalah merupakan persetujuan dari Penggugat kepada Tergugat I melakukan Pengurusan IMB ke Dinas Tata Kota Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 dan 2 Akta Perjanjian Bangun Bagi No.31, tanggal 13 Juni 2012, pasal 2 ayat 2 berisi tentang “ Pihak Pertama (ic.Penggugat) dengan ini memberikan kuasa kepada pihak kedua (ic.Tergugat I) untuk memohon dan mengurus segala surat pensertifikat serta surat izin mendirikan bangun-bangunan tersebut”;
- Bahwa oleh karena itu atas kuasa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I adalah merupakan bagian persetujuan permohonan IMB atas rumah Villa dari Penggugat, sehingga rumah Villa dari Penggugat telah terbit Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Hak Milik atas nama masing-masing yaitu Penggugat dan Tergugat I;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Pembangunan rumah madeline telah siap huni maka Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat untuk segera serah terima atas 2 unit rumah, namun Penggugat dengan etiket tidak baik menolak serah terima atas 2 unit rumah, sehingga Tergugat I membuat Berita Acara Serah Terima atas 2 unit rumah serta pada tanggal 02 Juni 2014 kuasa hukum Tergugat I menyampaikan hal tersebut namun tetap Penggugat menolak ;
- Bahwa karena Tergugat I tidak terbukti telah wanprestasi/ Ingkar Janji dalam Akta Penyerahan Hak atas tanah No. 30, tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 yang diperbuat oleh Tergugat II selaku Notaris di Medan, yang dikwalifikasikan sebagai Wanprestasi/ Ingkar Janji maka dalil Penggugat tersebut patut dan beralasan hukum untuk ditolak ;
- Bahwa segala akta Perjanjian Penyerahan Hak atas tanah No. 30, tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012, secara hukum sah dan memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga segala surat-surat yaitu yaitu Akta Pelepasan Hak/ Ganti Rugi No. 268/ Akte/ 1986, tanggal 9 Mei 1986, Akta Ganti Rugi, Camat Medan Sunggal No. 650/ Akta/ 1978/ tanggal 18 Oktober 1978 dan Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 433/ II/ SKPT/ AKM/ 1982, tanggal 5 April 1982, dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- Bahwa oleh karena Tergugat I tidak ada terbukti telah Wanprestasi/ Ingkar Janji atas kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Penyerahan hak atas tanah No. 30, tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31, tanggal 13 Juni 2012, sesuai dengan dalil-dalil yang diuraikan diatas maka dengan segala hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, memohon dijadikan sebagai bahan pertimbangan, dan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak permohonan

Halaman 19 dari 40Halaman.

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)

Halaman 19



Penggugat, agar Tergugat I dihukum untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi sebesar Rp. 20.000.000,- (duapuluh juta rupiah) dan biaya Jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tidak patut secara hukum ;

- Bahwa patut dan berdasar hukum untuk menolak permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) ;
- Bahwa oleh karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah telah sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak terbukti telah Wanprestasi / Ingkar Janji sehingga tidak beralasan untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah perkara oleh karena tanah perkara telah beralih kepada pihak ketiga (pembeli) sehingga Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum (vide Yurisprudensi MARI No. 1230 K/ Sip/ 1980), maka tuntutan yang demikian harus ditolak oleh Majelis Hakim yang kami Muliakan ;
- Bahwa sebagai konsekwensi dari semua uraian sebagaimana tertera di atas tidak ada alasan hukum untuk menyatakan dalam perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad), dengan demikian tuntutan Penggugat harus ditolak oleh Majelis Hakim yang kami Muliakan ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas dengan segala kerendahan hati Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;

DALAM REKONVENSİ :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat dk/ Penggugat dr bersama ini mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Penggugat dk/Tergugat dr, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- Bahwa seluruh uraian-uraian yang telah dikemukakan dalam konvensi diatas, secara mutatis mutandis termasuk juga dalam uraian rekonvensi (gugat balik) ini dengan demikian tidak akan diulang lagi ;
- Bahwa gugatan balik (rekonvensi) ini lahir dan diajukan oleh Penggugat dr/ Tergugat dk adalah disebabkan oleh karena adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat dr/ Penggugat dk ;
- Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat dk/ Tergugat dr terdahulu, telah menyebabkan Tergugat dk/ Penggugat dr merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril ;
- Bahwa dalam menangani perkara register nomor : 75/Pdt/G/2015/PN-MDN, Tergugat I dk/ Penggugat dr telah dan akan mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah), serta kerugian immateril yang diperkirakan seluruhnya sebesar Rp 700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah), sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Tergugat dk/ Penggugat dr ;
- Bahwa gugatan Penggugat dk/ Tergugat dr adalah mengakibatkan kerugian terhadap Tergugat dk/ Tergugat dr, maka cukup beralasan hukum bila Majelis Hakim yang kami Muliakan untuk menghukum Penggugat dk/ Tergugat dr untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini ;
- Berdasarkan alasan-alasan jawaban di atas, maka atas perkenaan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi dari Tergugat I ;

DALAM KONVENSI :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini ;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dr / Tergugat I dk untuk seluruhnya ;

Bila Majelis Hakim kami muliakan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

----- Menimbang, bahwa Atas Gugatan Penggugat, Tergugat II juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tanggal 07 Mei 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Tergugat- II dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali secara tegas diakui dibawah ini ;
2. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I ada datang kekantor Tergugat II dan menghadap Tergugat II untuk menceritakan dan membuat suatu kesepakatan kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat I ;
3. Bahwa semua keinginan dan kehendak para pihak adalah merupakan kesepakatan dan persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat- I yang dituangkan dalam suatu akta autentik maka dibuatlah suatu perikatan yaitu :
 - Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No. 30 tanggal 13 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat II ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat II ;
- 4. Bahwa akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II atas kehendak, kesepakatan dan persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 KUHPdata dan segala akibat hukumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata ;
- 5. Bahwa Tergugat II yang berprofesi sebagai notaris yang tugasnya sebagai mana diamanatkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tanggal 06 Oktober 2004 pada pasal 1 disebutkan :
"Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat suatu akta otentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjalankan kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang peraturan umum" ;
- 6. Bahwa benar Tergugat II ada menerima surat-surat alas hak atas tanah sesuai dengan Tanda Terima tanggal 13 Juni 2012 yang telah diterbitkan oleh Tergugat II, dan atas persetujuan Penggugat Asli-asli surat tanah dipegang oleh notaris untuk diurus/ dimohonkan pensertifikatannya, yang mana berdasarkan surat-surat tanah tersebut atas permintaan, kesepakatan dan persetujuan Penggugat dengan Tergugat I maka dibuat Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No. 30 tanggal 13406-2012 untuk dimohonkan menjadi 8 (delapan) buah Sertifikat Hak Milik, yaitu 6 (enam) Sertifikat/ Bagian milik Tergugat 1 dan 2 (dua) sertifikat / Bagian merupakan bagian dan kepunyaan Penggugat ;
- 7. Bahwa asli-asli surat tanah yang diberikan oleh Penggugat sesuai dengan Tanda Terima tanggal 13 Juni 2012 diserahkan kepada BPN Kota Medan sebagai dasar penerbitan sertifikat Hak Milik sebagai mana diatur dalam UU Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan penerbitan sertifikat tersebut telah selesai dilakukan Oleh Tergugat II sesuai dengan

Halaman 23 dari 40Halaman.

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)

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan PP No. 24 tahun 1997, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Sertifikat yang merupakan bagian dari Penggugat belum diambil oleh Penggugat dikantor Tergugat II, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat II melakukan wanprestasi sangat tidak berlawanan hukum maka sepatutnya menurut hukum ditolak atau setidaknya, tidak dapat diterima ;

8. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat sangat bertentangan dengan apa yang telah disepakati / disetujui antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Bangun Bagi No.31 tanggal 13-06-2012 yang dibuat oleh Tergugat II karena kehendak Penggugat dan Tergugat I untuk mengadakan suatu perikatan/ perjanjian
9. Bahwa Tergugat II hanya bertugas untuk mencatatkan dalam satu akta autentik atas kehendak Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam suatu akta, autentik sehingga kekuatan Pembuktian akta autentik tersebut adalah kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana disebutkan dalam :

Pasal 1870 KUHPerdara

"Suatu akta Otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya".

Jo. Pasal 165 HIR

"Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu, yang bagi pihak-pihak dan para ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya merupakan suatu bukti mudak mengenai hal-hal yang tercantum didalamnya malahan tentang segala sesuatu yang dinyatakan dengan gamblang didalamnya, asal saja yang dinyatakan itu mempunyai hubungan langsung dengan masalah pokok tersebut dalam akta itu".

10. Bahwa, Penggugat dan Tergugat- I sudah setuju/sepakat dan menyatakan kehendaknya mengadakan perikatan berdasarkan Akta Penyerahan Hak Atas tanah No. 30 tanggal 13-6-2012 dan menyerahkan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya, atas, tanah seluas ± 648 M2 dari 1.247,84 M2 sehingga dapat, kami memberikan perincian sbb ;

- Luas awal tanah tersebut= 1.247,84 M2 ;
- Yang diserahkan kepada Tergugat I = 648 M2 (6 unit bagian dari Tergugat I) ;
- Setelah penyerahan sisa luas menjadi = 599,84 m2 ;
- Yang diserahkan kepada Penggugat = 216 m2 (terdiri dari 2 unit bangunan / sertifikat yaitu No 1 dan 2 pada site plant yang dibuat disepakati dan disetujui oleh Penggugat dan Tergugat I yang merupakan milik dan kepunyaan Penggugat ;
- Sisa luas tanah setelah dilakukan pembagian adalah seluas = 383,84 M2 ;

Dan sisa, luas tanah = 383,84 M2 dipergunakan untuk Fasilitas, Umum untuk Jalan Kompleks (dan Sudah disetujui dan ditandatangani Penggugat dengan Tergugat – I berdasarkan site plant (Raw/ Jalan) yang dibuat, disepakati dan disetujui oleh Penggugat dengan Tergugat I) ;

- dan khusus untuk fasilitas umum (Jalan) tidak dapat dimohonkan sertidikat berdasarkan UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman ;
- Maka sisanya seluas = 216 M2 (terdiri dari 2 unit bangunan / sertifikat yaitu No. 1 & 2 pada site plant yang dibuat, disepakati dan disetujui oleh Penggugat dan Tergugat I yang merupakan milik dan kepunyaan Penggugat) ;

11. Bahwa, ukuran luas yang dipergunakan Penggugat atas, tanah objek sengketa adalah berdasarkan alas hak yang ukurannya, adalah lebih kurang padahal ukuran yang sudah pasti adalah ukuran yang dipergunakan oleh BPN berdasarkan Objek Fisik yang diukur oleh BPN pada fisik tanah sebenarnya sehingga pada dalil penggugat yang menyebutkan sisa, tanah seluas lebih kurang 599,84 m2 (lima ratus Sembilan puluh Sembilan koma delapan puluh empat meter bujur sangkar) sangat tidak beralasan hukum, maka sepatutnya, menurut hukum ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas dan juga berdasarkan bukti-bukti yang autentik yang pembuktiannya merupakan pembuktian yang sempurna yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh siapapun maka gugatan penggugat sepatutnya menurut hukum ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima dengan dasar/ argumentasi hukum adalah sbb :

- Bahwa Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No. 30 tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Baffin Baal No. 31 tanggal 13 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat II berdparkan Kehendak, sesepakatan dan persetujuan antara, Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa Kedua Akta tersebut dicatatkan atas permintaan, kehendak, kesepakatan dan persetujuan Penggugat dan Tergugat I dan sudah sesuai dengan ketentuan sebagaimana disebutkan pada pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdara yang harus ditaati oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut ;
- Bahwa Tergugat II sebagai Notaris diamanatkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tanggal 06 Oktober 2004 pada pasal 1 telah melaksanakan tugas-tugas notaris secara benar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku ;
- Bahwa Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II merupakan Akta Autentik yang kekuatan pembuktiannya adalah sempurna sehingga tidak dapat disangkal oleh siapapun juga sebagaimana disebutkan pada. 1870 KUHPerdara jo Pasal 165 HIR ;
- Bahwa permohonan sertifikat atas permintaan, persetujuan dan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No. 30 tanggal 13 Juni 2012 telah dilakukan oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan UU Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran dan peralihan hak ;
- Bahwa sisa tanah dan perbedaan luas tanah diklaim dalam dalil gugatan milik penggugat adalah tidak beralasan hukum karena dasar pembagian luas tanah untuk penerbitan sertifikat adalah salah satu berdasarkan SITE PLANT, yang sudah

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati, disetujui dan ditanda tangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan sangat jelas disebutkan pada site plant sebagai ROW (Jalan) yang tidak dapat dimohonkan sertifikat karena merupakan Fasilitas Umum / Jalan ;

- Bahwa berdasarkan ketentuan UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman maka setiap perumahan / pemukiman wajib disediakan Fasilitas umum berupa Jalan ;
- Bahwa berdasarkan argumentasi hukum dan fakta-fakta hukum sebagaimana kami sebutkan diatas maka dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak benar karena tidak sesuai fakta-fakta hukum maka sepatutnya menurut hukum Petitum Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka sudi kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sbb :

1. Menerima Jawaban dan Ekseptie Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruh ;

----- Mengutip serta memperhatikan uraian–uraian yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/ PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. DALAM KONPENSI :
 - A. Dalam Eksepsi :
 - Menolak Eksepsi dari Tergugat I ;
 - B. Dalam Pokok Perkara :
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. DALAM REKONPENSI :
 - Menolak gugatan Rekonsensi dari Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi ;
3. DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 1.376.000,- (Satu juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

----- Membaca Akte Banding Nomor : 165 / 2015 tanggal 22 Oktober 2015 dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Relas Pemberitahuan Pernyataan banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat I, pada tanggal 7 Desember 2015 dan kepada Tergugat II, pada tanggal 10 Desember 2015 ;

----- Membaca Relaas Penyerahan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Februari 2016 yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan dengan sempurna kepada Tergugat I / Terbanding I pada tanggal 22 Februari 2016 dan kepada Tergugat I, Terbanding II, pada tanggal 24 Februari 2016 ;

----- Membaca Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding dari Tergugat I / Terbanding I yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 4 April 2016 yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan dengan sempurna kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 11 April 2016 ;

----- Membaca Relaas Pemberitahuan Mempelajari berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015, kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 26 Januari 2016, dan Kepada Tergugat I / Terbanding I dan kepada Tergugat II / Terbanding II, masing-masing pada tanggal 27 Januari 2016, yang menerangkan bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa, membaca dan mempelajari berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal pemberitahuan tersebut ;

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

----- Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 17 Februari 2016 menyatakan sangat keberatan dan menolak atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015 dengan alasan-alasan keberatan sebagai berikut :

- I. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Dalam Perkara aquo telah bertindak tidak Obyektif, tidak adil, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt./2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 mengandung kesalahan / kekeliruan dan atau tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dalam putusannya, karena telah salah dan keliru menilai hasil pembuktian ;

Bahwa Pembanding / Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 pada halaman tiga puluh satu (31) alinea terakhir hingga halaman tiga puluh dua (32) alinea pertama yaitu:

Menimbang bahwa, P.1 dan P.2 yang sama dengan bukti T.I.1 dan T.I.2 serta T.II.1 dan T.II.2 yaitu Akta Penyerahan hakatas tanah No. 30 tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi maka dapat dilihat bahwa atas tanah seluas 1.247 M2. Terjadi/ada 2 (dua) Akta Perjanjian ;

1. Akta No. 30 tanggal 13 Juni 2012 Penggugat menyerahkan hakatas tanah terperkara kepada Tergugat I dimana tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah sebahagian dari tanah \pm 1.247,84 M2 yaitu 648 M2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akta No. 31 yaitu Akta Perjanjian Bangun Bagi tanggal 13 Juni 2012 tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah tanah seluas 1.247,84 M² ;

Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut diatas, karena Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya telah tidak obyektif dan tidak adil;

Bahwa Majelis Hakim telah keliru dan salah mempertimbangkan Bukti P-2, yaitu Akta No. 31 Perjanjian Bangun Bagi tanggal 13 Juni 2012 tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah tanah seluas 1.247,48 M² ;

Bahwa didalam Bukti P-2, yaitu Akta No. 31 Perjanjian Bangun Bagi tanggal 13 Juni 2012, Penggugat/Pembanding tidak ada menyerahkan tanah kepada Tergugat I/Terbanding I seluas 1.247,48 M²;

Bahwa bahkan tidak ada satu pasal ataupun alinea yang tertuang dan tertulis ataupun yang termaktub dalam Akta No. 31 Perjanjian Bangun Bagi tanggal 13 Juni 2012, Pembanding/Penggugat telah menyerahkan tanah seluas 1.247,48 M² kepada Terbanding I/Tergugat I;

Bahwa akan tetapi, Pembanding/Penggugat menyerahkan tanah kepada Terbanding I/Tergugat I hanya seluas 648 M² sesuai dengan Akta No. 30 Penyerahan Hak atas Tanah tanggal 13 Juni 2012 (Vide. Bukti P-1);

Bila dicermati secara teliti dan seksama, sebenarnya Akta No.30 Penyerahan Hak Atas Tanah dan Akta No. 31 Perjanjian Bangun Bagi masing-masing tertanggal 13 Juni 2012, tidak ada pertentangan dan satu kesatuan;

Bahwa Akta No. 31 Perjanjian Bangun Bagi tertanggal 13 Juni 2012, adalah tindaklanjut dari Akta No. 30 Penyerahan Hak Atas Tanah seluas 648 M², dimana didalam Akta No. 31 Perjanjian Bangun Bagi tertanggal 13 Juni 2012 pasal 3 sangat jelas diuraikan yaitu:

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 3.

- Atas Perjanjian ini Pihak Pertama berhak memperoleh 2 (dua) unit bangunan rumah Villa yaitu unit Nomor 1 dan 2 dan Pihak Kedua akan mendapat sisanya yaitu 6 (enam) unit dengan nomor 3, 4, 5, 6, 7 dan 8, demikian sesuai lampiran I tersebut
- Type bangunan : bangunan rumah villa 1 (satu) tingkat type 60 dalam keadaan siap huni;-----
- Luas kavlingan tanah : 6 M X 18 M (enam meter dikali delapan belas meter) ;

dst.....

Bahwa benar luas tanah yang diserahkan kepada Tergugat I/Terbanding I adalah seluas 648 M2, dengan perincian 6 M X 18 M X 6 (unit) = 648 M2, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 pada halaman tiga puluh satu (31) alinea terakhir hingga halaman tiga puluh dua (32) alinea pertama adalah pertimbangan hukum yang keliru dan harus dibatalkan;

Bahwa demikian pula dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 pada halaman tiga puluh tiga (33) alinea kelima (5) hingga alinea terakhir adalah pertimbangan hukum yang keliru dan harus dibatalkan;

Bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat hanya menyerahkan tanah kepada Tergugat I/Terbanding I seluas 648 M2 dan Pembanding/Penggugat sudah berulang kali menagih sisa tanah Pembanding/Penggugat dari seluas 1.248,84 M2 kepada Terbanding I/Tergugat I, baik secara langsung maupun melalui kuasa hukum Pembanding/Penggugat, baik secara Lisan maupun secara tertulis, namun Terbanding I/Tergugat I tidak mengindahkan, sehingga tindakan dan perbuatan dari Terbanding I/Tergugat I adalah perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);



Bahwa sikap dan tindakan dari Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Pembanding/Penggugat sangat jelas melanggar pasal 6 tentang batas waktu membangun satu (1) tahunan melanggar pasal 2 tentang pengurusan izin (i. c. Izin Mendirikan Bangunan/IMB) tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta No. 31 Perjanjian Bangun Bagi tertanggal 13 Juni 2012; Bahwa benar Terbanding I/Tergugat I hanya mengurus lima (5) Izin Bangunan Bangunan (IMB) dari yang seharusnya delapan (8) IMB dan demikian pula halnya dalam waktu membangun yang seharusnya dalam tempo satu (1) tahun harus selesai dibangun tetapi kenyataan pembangunan lebih dari satu tahun bahkan 1 tahun enam bulan atau 18 bulan;

Bahwa hal ini dapat dibuktikan Pembanding / Penggugat didepan persidangan dengan Bukti P-1 s/d P-15;

Bahwa bahkan dalil tersebut diperkuat oleh saksi Tergugat I/Terbanding I sendiri yaitu SAUDARA NUR KAHIZIN DAN SAUDARA SUWANDI, yang pada pokoknya menerangkan Bahwa Proses pembangunan rumah tersebut lebih dari 1 (satu) tahun yaitu 18 bulan (1 (satu) tahun 6 (enam) ;

Berdasarkan uraian diatas, jelas adanya Terbanding I / Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);

Bahwa demikian pula dengan tindakan dan perbuatan dari Terbanding II/ Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), sesuai dengan Bukti P-3 s/d P-5 dan P-16 s/d P-17;

Berdasarkan uraian-uraian diatas, jelas adanya Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dan oleh karena Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II telah Ingkar Janji (Wanprestasi), maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim Tinggi Medan menyatakan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 dan Akta Penyerahan Hak Atas Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 30 masing-masing dihadapan Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Terbanding II / Tergugat II) tertanggal 13 Juni 2012 cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, sekaligus mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya ;

II. Majelis Hakim Inkonsisten Dalam Pertimbangan Hukumnya Yaitu Bertentangan Satu Pertimbangan Dengan Pertimbangan Lainnya ;

Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 pada halaman tiga puluh dua (32) alinea ketiga (3) s/d keempat (4) dan terakhir serta pada halaman tiga puluh tiga (33) alinea ketiga (3);

Menimbang, bahwa dalam akta No. 31 tersebut diatur juga tenggang waktu dan spesifikasi 2 (dua) unit bangunan Villa yang nantinya milik Penggugat (Pasal 3 dan Pasal 6 Akta No. 31);

Menimbang, bahwa bukti P.7, P.8, P.6. yaitu tentang keberatan Penggugat terhadap tenggang waktu Tergugat I mengerjakan bangunan Villa yang akan menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim karena sudah diatur dalam ketentuan Akta No. 31 tahun 2012 bahwa Penggugat bisa membatalkan perjanjian tersebut apabila dalam waktu 1 tahun 3 bulan ketentuan-ketentuan dalam akta tersebut tidak terpenuhi; Menimbang, bahwa apakah bangunan Villa milik Pengugat sesuai atau tidak dengan apa yang dituangkan dalam lampiran II,III (bukti T.I.4, T.I.5) adalah persoalan lain yang tidak ada kaitannya dengan pembatalan akta karena hanya keterlambatan membangun yang dapat membatalkan akta perjanjian No. 31 tahun 2012 (pasal 6 Akta No. 31 tahun 2012) sesuai dengan bukti P.2, T.I.2 T.II.2);

Bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 pada halaman tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh dua (32) alinea ketiga (3) s/d keempat (4) dan terakhir serta pada halaman tiga puluh tiga (33) alinea ketiga (3) saling bertentangan;

Bahwa dalam akta No. 31 tersebut telah diatur dan ditentukan dengan jelas Pasal 3 dan Pasal 6 yaitu:

Pasal 3.

- Atas Perjanjian ini Pihak Pertama berhak memperoleh 2 (dua) unit bangunan rumah Villa yaitu unit Nomor 1 dan 2 dan Pihak Kedua akan mendapat sisanya yaitu 6 (enam) unit dengan nomor 3, 4, 5, 6, 7 dan 8, demikian sesuai lampiran I tersebut;-----
- Type bangunan : bangunan rumah villa 1 (satu) tingkat type 60 dalam keadaan siap huni;-----
- Luas kavlingan tanah : 6 M X 18 M (enam meter dikali delapan belas meter);-----

dst.....

Bahwa luas tanah yang diserahkan kepada Tergugat I / Terbanding I adalah seluas 648 M², dengan perincian 6 M X 18 M X 6 (unit) = 648 M², bukan seluas 1.247,84 M² (Vide Bukti P-1 s/d P-2) ;

Bahwa demikian pula dengan Pasal 6, yaitu

Pasal 6

Atas 2 (dua) unit bangunan rumah Villa yang menjadi hak dan milik pihak pertama tersebut harus sudah diselesaikan oleh Pihak Kedua dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) tahun terhitung sejak dikosongkannya dan diserahkan tanah tersebut;-----

Bahwa tenggang waktu membangun Terbanding I / Tergugat I adalah 1 (satu) sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Perjanjian antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I, akan tetapi ternyata dan terbukti Terbanding I / Tergugat II membangun melebihi batas waktu 1 (satu) yaitu 1 (satu) tahun enam (6) bulan atau 18 (delapan belas) bulan.(Vide Bukti P-2) ;



Bahwa hal ini dikuatkan dengan keterangan dari Saksi Terbanding I / Tergugat I sendiri yaitu SAUDARA NUR KAHIZIN DAN SAUDARA SUWANDI, di depan persidangan, yang pada pokoknya menerangkan Bahwa Proses pembangunan rumah tersebut lebih dari 1 (satu) tahun yaitu 18 bulan (1 (satu) tahun 6 (enam)) ;

(Vide Berita Acara Sidang Pemeriksaan Saksi Terlampir Dalam Berkas Perkara dan Keterangan Saksi dalam Putusan Halaman 28 s/d 29) ;

Bahwa disamping itu, Terbanding I / Tergugat I juga telah melanggar Pasal 2, yaitu Akta No. 31 yaitu:

- Pihak Kedua wajib memenuhi segala peraturan dari pihak yang berwenang tentang pembangunan tersebut, baik dibidang teknik kerja maupun dibidang administrasi (izin-izin);

Bahwa Terbanding I / Tergugat I membangun 8 (delapan) unit bangunan, akan tetapi Terbanding I / Tergugat I hanya mengurus izin yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk 5 Unit Bangunan sehingga melanggar Pasal 2 Akta No. 31 (Bukti P-2 dan P-6);

Berdasarkan uraian-uraian diatas, jelas Terbanding I / Tergugat I telah ingkar Janji (Wanprestasi), sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 3 dan Pasal 6 Akta No. 31 serta Terbanding I / Tergugat I telah ingkar Janji (Wanprestasi), sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 2, sehingga Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 pada halaman tiga puluh dua (32) alinea ketiga (3) s/d keempat (4) dan terakhir serta pada halaman tiga puluh tiga (33) alinea ketiga (3) haruslah ditolak dan dikesampingkan adanya;

Berdasarkan uraian diatas, jelas adanya Terbanding I / Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dan oleh karena Terbanding I / Tergugat I telah Ingkar Janji (Wanprestasi), maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim Tinggi Medan menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 dan Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No. 30 masing-masing dihadapan Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Terbanding II/Tergugat II) tertanggal 13 Juni 2012 cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, sekaligus mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya.

III. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang Memeriksa dan Mengadili Perkara No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn telah manipulatif Bukti sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt./2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 mengandung kesalahan/kekeliruan ;

Bahwa Pembanding / Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 pada halaman tiga puluh satu (31) alinea terakhir hingga halaman tiga puluh dua (32) alinea pertama yaitu:

Menimbang bahwa, P.1 dan P.2 yang sama dengan bukti T.I.1 dan T.I.2 serta T.II.1 dan T.II.2 yaitu Akta Penyerahan hak atas tanah No. 30 tanggal 13 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Bangun Bagi maka dapat dilihat bahwa atas tanah seluas 1.247 M2. Terjadi / ada 2 (dua) Akta Perjanjian :

1. Akta No. 30 tanggal 13 Juni 2012 Penggugat menyerahkan hak atas tanah terperkara kepada Tergugat I dimana tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah sebahagian dari tanah + 1.247,84 M2 yaitu 648 M2 ;
2. Akta No. 31 yaitu Akta Perjanjian Bangun Bagi tanggal 13 Juni 2012 tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah tanah seluas 1.247,84 M2 ;

Bahwa Pembanding/Penggugat membantah dengan tegas pertimbangan hukum tersebut, karena Majelis Hakim telah memanipulatif Bukti P.2, dimana didalam Akta Perjanjian Bangun Bagi tanggal 13 Juni 2012 tanah diserahkan Penggugat / Pembanding

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I / Terbanding I adalah tanah seluas 1.247,84 M2 karena dalam Akta No. 31 tersebut tidak ada satu pasalpun yang dengan tegas dan jelas menyatakan bahwa Pemanding/Penggugat menyerahkan kepada Terbanding I / Tergugat I tanah seluas 1.247,84 M2, justru sebaliknya seluas 648 M2, dengan perincian 6 M X 18 M X 6 (unit) = 648 M2, bukan seluas 1.247,84 M2, bukan seluas 1.247,84 M2 dan hal ini diperkuat dengan Bukti P-1;

Bahwa hal ini diakui secara tegas oleh Terbanding II / Tergugat II dalam jawabannya tanggal 07 Mei 2015 dalam proses jawab-menjawab dipersidangan pada halaman 3 (tiga) poin 10 (sepuluh) yaitu ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat I sudah setuju / sepakat dan menyatakan kehendaknya mengadakan perikatan berdasarkan Akta Penyerahan Hak Atas tanah No. 30 tanggal 13-6-2012 dan menyerahkan haknya atas tanah seluas + 648 M2 dari 1.247, 84 M2 sehingga dapat kami memberikan perincian sbb:

- Luas awal tanah tersebut = 1.247,84 M2 ;
- Yang diserahkan kepada Tergugat-I = 648 M2 (6 unit / bagian dari Tergugat I) ;
- Setelah penyerahan sisa luas menjadi = 599,84 M2 ;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku pada peradilan kita, suatu “pengakuan tegas” yang diberikan oleh salah satu pihak didepan persidangan adalah “mengikat” dan merupakan “bukti yang sempurna (Volledigje bewijskrachts)” dan merupakan “bukti yang memaksa (dwingende bewijskrachts)” serta “bukti yang menentukan (beslisende bewijskrachts)” Vide Pasal 311 Rbg dan Pasal 1925 KUH Perdata ;

Bahwa hal tersebut telah diterapkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari pertimbangan hukum beberapa putusannya, antara lain sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 27 Oktober 1971 No. 858/ K SIP/ 1971, yang pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Dengan adanya pengakuan tergugat, maka penggugat tidak perlu lagi membuktikan dalilnya”;

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 01 September 1971 No. 858/ K SIP/ 1971, yang pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Adanya pengakuan tergugat dianggap gugatan telah terbukti”;

Bahwa benar Pembanding / Penggugat hanya menyerahkan tanah tanah seluas 648 M2 dan Pembanding / Penggugat tidak pernah menyerahkan sisa tanah Pembanding / Pengugat kepada Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding I / Tergugat I juga tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas sisa tanah ataupun melakukan ganti rugi atas sisa tanah kepada Pembanding / Penggugat ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas dan nyata Majelis Hakim telah salah dan keliru dalam melakukan penilaian atas alat bukti dan jelas salah dan keliru menilai hasil pembuktian atas suatu kenyataan yaitu P-2, maka Putusan Majelis hakim dalam Perkara aquo harus dibatalkan hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1975 yang menyatakan:

“ Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan”;

Berdasarkan uraian diatas, jelas adanya Majelis Hakim telah memanipulatif Bukti P.2 sehingga Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 haruslah ditolak dan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 75/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 15 Oktober 2015 haruslah dibatalkan, sekaligus Mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara menyatakan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II telah Ingkar Janji (Wanprestasi), maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim Tinggi Medan menyatakan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 31 dan Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No. 30 masing-masing dihadapan Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Terbanding II / Tergugat II) tertanggal 13 Juni 2012 cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum, serta mengabulkan gugatan Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Pembanding / Penggugat dengan ini mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sudi memeriksa dan mengadili perkara ini seraya mengambil dan menjatuhkan putusan Hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

MENGADILI

- Menerima Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya ;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/ AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Ganti Rugi Camat Medan Sunggal No. 650/ AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemegang alas hak dan Pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I,



Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal ;

6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
7. Menyatakan Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;
8. Menyatakan Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;
9. Menyatakan perikatan yang timbul dari Akte Perjanjian Bangun Bagi No. 31 tanggal 13 Juni 2012 oleh Notaris Lili Suryati, SH (i.c. Tergugat II) dan Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 30 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Notaris Lili Suryati, SH, Notaris Kota Medan (i.c. Tergugat II) baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Pihak Ketiga adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum ;
10. Menghukum Tergugat II dan Pihak Ketiga maupun Pihak lainnya yang memperoleh surat –surat yaitu :
 - 1) Asli Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal ;
 - 2) Asli Akta Ganti Rugi Camat Medan Sunggal No. 650/AKTA/1978 tanggal 18 Oktober 1978 ;
 - 3) Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 433/II/SKPT/AKM/1982 tanggal 5 April 1982 menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik ;
11. Menghukum Tergugat I, II dan Pihak Ketiga maupun Pihak lainnya yang memperoleh Hak atas tanah Penggugat seluas lebih kurang 1.247,84 M2 (seribu dua ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Akte Pelepasan Hak/Ganti Rugi Nomor: 268/AKTE/1986 tanggal 9 Mei 1986 dibuat dihadapan Drs. Ahmad Raja Thamrin, Camat Medan Sunggal untuk menyerahkan kepada Penggugat baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri dalam keadaan baik dan kosong sehingga dapat dikuasai dan diusahai dengan bebas tanpa suatu halangan berupa apapun oleh Penggugat sebagaimana layaknya pemegang alas hak dan pemilik yang sah ;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kepada Pengugat seketika dan sekaligus berupa ganti rugi secara bersama-sama (tanggung renteng) atas hilangnya kesempatan Pengugat untuk mendapat keuntungan yang diharapkan (uit dervings) dari tanah perkara sebesar Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) pertahun sejak Juni 2012 hingga perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat biaya jasa lawyer guna mempertahankan hak-hak Penggugat atas tanah perkara sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) ;
14. Menghukum Tergugat I dan tergugat II secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar kepada Pengugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap, sampai dilaksanakan dengan baik dan sempurna ;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (Uit Voorbaar bij Voorraad) ;
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama atau tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

II. Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan balik (Rekonpensi) Penggugat dr/Tergugat I dk untuk seluruhnya ;



III. Dalam Konpensasi Dan Rekonpensasi

- Menghukum Tergugat I dk / Penggugat dr dan Tergugat II secara bersama-sama (tanggung renteng) membayar ongkos perkara yang timbul dalam pemeriksaan Perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (ex aequo et bono) ;

----- Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Penasehat Hukum Tergugat I / Terbanding I juga mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 4 April 2016 yang dianggap merupakan satu kesatuan dalam putusan ini, pada pokoknya membantah memori banding Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding dan mendukung pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015 ;

----- Menimbang, bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan setelah memperhatikan dengan seksama, Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, ternyata tidak ada memuat hal-hal yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam jawab menjawab atau kesimpulan masing-masing pihak yang satu dan lainnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan baik dan benar, oleh karena itu Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut harus dikesampingkan ;

----- Menimbang, bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015, Memori Banding tertanggal 17 Februari 2016 dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 4 April 2016, Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Medan berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh para pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding ;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;

----- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat / Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dibebankan membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan ;

-----Mengingat pasal-pasal yang tercantum didalam Reglement Untuk Tanah Seberang (Rbg) serta Perundang – undang lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

----- **Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;**

----- **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 75/ Pdt.G/2015/PN.MDN tanggal 15 Oktober 2015, yang dimohonkan banding tersebut ;**

----- **Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);**

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 19 Juli 2016, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DHARMA E. DAMANIK, SH.MH. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, Serta JANNES ARITONANG, SH.MH. dan AMSAR YOENAGA, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Mei 2016 Nomor : 190 / PDT / 2016 / PT.MDN. putusan mana telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 Juli 2016 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut diatas dengan dihadiri Hakim Anggota serta dibantu oleh Marthin AP. Sinaga, SH. sebagai Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

JANNES ARITONANG. SH. MH.

DHARMA E. DAMANIK, SH. MH.

TTD

AMSAR YOENAGA, SH.

Panitera Pengganti,

TTD

MARTHIN A.P. SINAGA, SH.

Biaya-Biaya :

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 190.000,- |

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

□